

**รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน
และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม**

**โครงการ ยูนิโอ จรัญ 3
นิติบุคคลอาคารชุด ยูนิโอ จรัญ 3
เลขที่ 901 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 3 แขวงวัดท่าพระ
เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร**

**ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม – ธันวาคม พ.ศ. 2566
ระยะดำเนินการ**



TNP
TNP ENVIRONMENT CO.,LTD.
บริษัท ทีเอ็นพี เอ็นไวรอนเม้นท์ จำกัด

บริษัท ทีเอ็นพี เอ็นไวรอนเม้นท์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)
ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ 332/173 หมู่ 3 ตำบลบางรักพัฒนา อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110
เบอร์ติดต่อ 02-156-8273 / 088-2968628

Email : tnp.envi@gmail.com

www.tnpenvironment.co.th



รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน
และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

โครงการ ยูนิโอ จรัญ 3
นิติบุคคลอาคารชุด ยูนิโอ จรัญ 3
เลขที่ 901 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 3 แขวงวัดท่าพระ
เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร

ฉบับประจำเดือนกรกฎาคม – ธันวาคม พ.ศ. 2566
ระยะดำเนินการ



บริษัท ทีเอ็นพี เอ็นไวรอนเม้นท์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)
ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ 332/173 หมู่ 3 ตำบลบางรักพัฒนา อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110
เบอร์ติดต่อ 02-156-8273 / 088-2968628
Email : tnp.envi@gmail.com
www.tnpenvironment.co.th

หนังสือรับรองการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม
โครงการ ยูนิโอ จรรย์ 3

วันที่ 22 มกราคม 2567

หนังสือรับรองนี้ขอรับรองว่า บริษัท ทีเอ็นพี เอ็นไวรอนเม้นท์ จำกัด เป็นผู้จัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการ ยูนิโอ จรรย์ 3 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 901 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 3 แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร ของนิติบุคคลอาคารชุด ยูนิโอ จรรย์ 3 ฉบับประจำเดือน

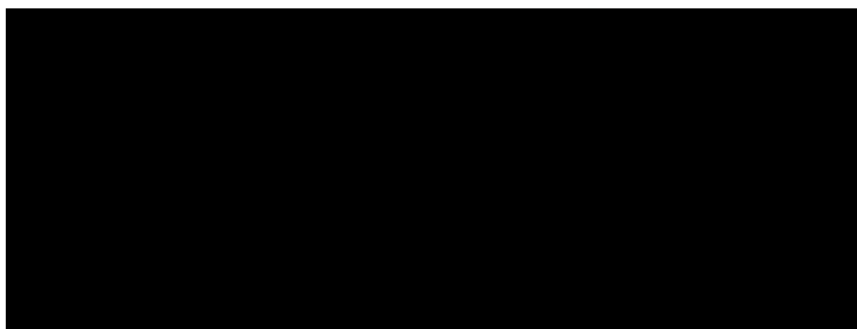
- () มกราคม - มิถุนายน พ.ศ. 2566
(✓) กรกฎาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2566
() อื่น ๆ

โดยมีคณะผู้จัดทำรายงาน ดังต่อไปนี้

ผู้จัดทำรายงาน

ลายมือชื่อ

ตำแหน่ง

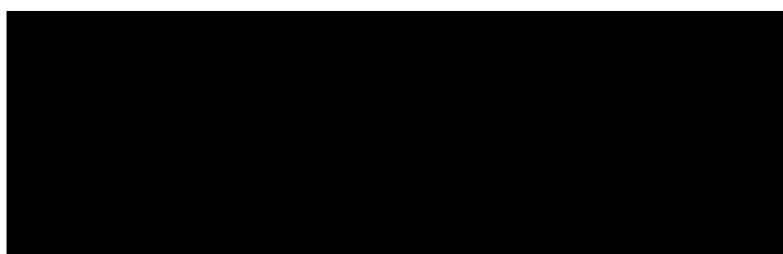


นักวิชาการสิ่งแวดล้อม

นักวิชาการสิ่งแวดล้อม

นักวิชาการสิ่งแวดล้อม

นักวิชาการสิ่งแวดล้อม



กรรมการผู้จัดการ

**รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
โครงการ ยูนิโอ จรรย์ 3**

1. ชื่อโครงการ โครงการ ยูนิโอ จรรย์ 3
2. สถานที่ตั้ง เลขที่ 901 ซอยจรรย์สนิทวงศ์ 3 แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร
3. ชื่อเจ้าของโครงการ นิติบุคคลอาคารชุด ยูนิโอ จรรย์ 3
4. สถานที่ติดต่อ เลขที่ 901 ซอยจรรย์สนิทวงศ์ 3 แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร
5. จัดทำโดย บริษัท ทีเอ็นพี เอ็นไวรอนเม้นท์ จำกัด
6. โครงการได้รับความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
เมื่อวันที่ 31 สิงหาคม 2558 เลขที่ ทส 1009.5/10434
7. โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ครั้งสุดท้ายเมื่อ
รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการ
ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคารชุดพักอาศัย ยูนิโอ จรรย์ 3 ของ
นิติบุคคลอาคารชุด ยูนิโอ จรรย์ 3 ระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2565
8. รายละเอียดโครงการ
 - ลักษณะ/ประเภทโครงการ ประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพัก
อาศัยขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 10 อาคาร มีจำนวนห้องพัก
1,936 ห้อง และมีจำนวนห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4
ห้อง)
 - ขนาดพื้นที่โครงการ พื้นที่ 17-2-82.6 ไร่ (27,530.40 ตารางเมตร)
 - กิจกรรมในโครงการ นำเสนอรายละเอียดในบทที่ 3 การปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและลด
ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

สารบัญ

บทที่	หน้าที่
1. บทนำ	1-1
1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน	1-1
1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน	1-2
1.3 ขอบเขตการศึกษา	1-2
1.4 แผนการดำเนินการประจำปี พ.ศ. 2566	1-2
1.5 สถานสภาพของโครงการในปัจจุบัน	1-4
2. รายละเอียดของโครงการ	2-1
2.1 ที่ตั้งโครงการและการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ	2-1
2.2 ขนาดและประเภทโครงการ	2-5
2.3 การใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ	2-10
2.4 แนวอาคารระยะถอยร่นและที่ว่าง	2-10
2.5 รายละเอียดภายในโครงการ	2-11
3. การปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม	3-1
4. ผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม	4-1
4.1 ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง (Waste Water Quality)	4-13
4.2 ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำผิวดิน	4-33
4.3 ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำสระว่ายนน้ำ	4-36
4.4 สรุปผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม	4-39
4.5 ข้อเสนอแนะและแนวทางการป้องกันแก้ไข	4-42
5. สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	5-1
5.1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	5-2
5.2 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม	5-3



สารบัญ (ต่อ)

ภาคผนวก ก หนังสือเห็นชอบ ที่ 1009.5/10433 ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2558

ข รูปภาพแสดงการปฏิบัติงานตามมาตรการฯ

ค เอกสารประกอบการปฏิบัติตามมาตรการฯ

- ค1 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1)
- ค2 ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6)
- ค3 หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10)
- ค4 การจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.11)
- ค5 รายการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.12)
- ค6 หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13)
- ค7 รายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย (แบบ ทส.2)

ง ผลการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

จ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ฉ เอกสารสอบเทียบ

ช ห้องปฏิบัติการวิเคราะห์เอกชน



สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้าที่
1-1	แผนการดำเนินการตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม	1-3
2-1	รายละเอียดโฉนดที่ดิน	2-1
2-2	พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม	2-5
2.5.1-1	สรุปจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ	2-11
2.5.3-1	ปริมาณน้ำเสียภายในโครงการ	2-14
3-1	การปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบโครงการอาคารชุดพักอาศัย ยูนิโ อ จรรย์ 3 (ระยะดำเนินการ) นิติบุคคลอาคารชุด ยูนิโ อ จรรย์ 3 ระหว่างเดือนมกราคม ถึงเดือนมิถุนายน 2566	3-2
4-1	ขอบเขตการดำเนินงานตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม	4-1
4-2	ผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคารชุดพักอาศัย ยูนิโ อ จรรย์ 3 (ระยะดำเนินการ) นิติบุคคลอาคารชุด ยูนิโ อ จรรย์ 3 ระหว่างเดือนมกราคม ถึงเดือนมิถุนายน 2566	4-2
4.1-1	ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง Effluent อาคาร A	4-14
4.1-2	ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง Effluent อาคาร B	4-15
4.1-3	ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง Effluent อาคาร C	4-16
4.1-4	ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง Effluent อาคาร D	4-17
4.1-5	ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง Effluent อาคาร E	4-18
4.1-6	ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง Effluent อาคาร F	4-19
4.1-7	ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง Effluent อาคาร G	4-20
4.1-8	ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง Effluent อาคาร H	4-21
4.1-9	ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง Effluent อาคาร I	4-22
4.1-10	ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง Effluent อาคาร J	4-23
4.1-11	ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง จุดปล่อยน้ำทิ้ง อาคาร J	4-24
4.2-1	ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำคลองท่าพระหลังจุฑารบายน้ำทิ้งออกจากโครงการ จุดที่ 1	4-34
4.2-2	ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำคลองท่าพระหลังจุฑารบายน้ำทิ้งออกจากโครงการ จุดที่ 2	4-35
4.3-1	ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ (1 ครั้ง/เดือน)	4-37
4.3-2	ผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ (1 ครั้ง/ปี)	4-38



สารบัญรูปภาพ

รูปภาพ	หน้าที่
1-1	สถานภาพของโครงการ ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2566
2-1	ที่ตั้งโครงการ และเส้นทางคมนาคมเข้า-ออก พื้นที่โครงการ
2-2	รูปแบบโครงการ
4.1-1	การเก็บตัวอย่างคุณภาพน้ำทิ้งของโครงการ
4.1-2	กราฟเปรียบเทียบผลการตรวจวัดความเป็นกรด-ด่าง (pH) ระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึงเดือนธันวาคม 2566
4.1-3	กราฟเปรียบเทียบผลการตรวจวัดปริมาณสารแขวนลอย (Total Suspended Solids) ระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึงเดือนธันวาคม 2566
4.1-4	กราฟเปรียบเทียบผลการตรวจวัดปริมาณสารที่ละลายได้ทั้งหมด (Total Dissolved Solids) ระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึงเดือนธันวาคม 2566
4.1-5	กราฟเปรียบเทียบผลการตรวจวัดบีโอดี (BOD) ระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึงเดือนธันวาคม 2566
4.1-6	กราฟเปรียบเทียบผลการตรวจวัดปริมาณน้ำมันและไขมัน (Oil & Grease) ระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึงเดือนธันวาคม 2566
4.1-7	กราฟเปรียบเทียบผลการตรวจวัดปริมาณซัลไฟด์ (Sulfide) ระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึงเดือนธันวาคม 2566
4.1-8	กราฟเปรียบเทียบผลการตรวจวัดปริมาณตะกอนหนัก (Settleable Solids) ระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึงเดือนธันวาคม 2566
4.1-9	กราฟเปรียบเทียบผลการตรวจวัดปริมาณไนโตรเจน (Total Kjeldahl Nitrogen) ระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึงเดือนธันวาคม 2566
4.2-1	การเก็บตัวอย่างคุณภาพน้ำคลอง
4.3-1	การเก็บตัวอย่างคุณภาพน้ำสระว่ายน้ำของโครงการ



บทที่ 1

บทนำ



1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการ ยูนิโอ จรัญ 3 ตั้งอยู่เลขที่ 901 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 3 แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุด ยูนิโอ จรัญ 3 เป็นประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุดพักอาศัย) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 10 อาคาร มีจำนวนห้องพัก 1,936 ห้อง และมีจำนวนห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง

ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการดำเนินการ

ภายหลังจากการได้รับการเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ในระยะดำเนินการของโครงการ ยูนิโอ จรัญ 3 มีนิติบุคคลอาคารชุด ยูนิโอ จรัญ 3 เข้ามาบริหารดูแล และได้จัดจ้าง บริษัท ทีเอ็นพี เอ็นไวรอนเม้นท์ จำกัด ดำเนินงานตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมและจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม เพื่อนำเสนอหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยรายงานฉบับนี้เป็นการรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ระยะดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2566

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ ยูนิโอ จรัญ 3 (ระยะดำเนินการ) นิติบุคคลอาคารชุด ยูนิโอ จรัญ 3 ระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2566
- 2) เพื่อเปรียบเทียบผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมกับค่ามาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด
- 3) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อมนำเสนอต่อผู้รับผิดชอบของโครงการ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการ ยูนิโอ จรัญ 3 (ระยะดำเนินการ) โดยนิติบุคคลอาคารชุด ยูนิโอ จรัญ 3 ที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และเอกสารข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และทำการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ พร้อมทั้งเสนอแนะมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบเพิ่มเติมกรณีผลการตรวจวัดมีแนวโน้มว่าการดำเนินกิจการของโครงการอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม

1.4 แผนการดำเนินการประจำปี พ.ศ. 2566

จากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ยูนิโอ จรัญ 3 (ระยะดำเนินการ) นิติบุคคลอาคารชุด ยูนิโอ จรัญ 3 ที่ผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามเลขที่ ทส 1009.5/10434 ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2558 แสดงแผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมดัง ตารางที่ 1-1



ตารางที่ 1-1 แผนการดำเนินการตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

พ.ศ.	เดือน											
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
2565	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓, ค.1	✓	✓	✓	✓	✓
2566	✓, ค.2	✓	✓	✓	✓	✓	✓, ค.3	✓	✓	✓	✓	✓
2567	✓, ค.4											

หมายเหตุ : ✓ หมายถึง การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมและการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการประจำปี

- ค.1 หมายถึง การจัดส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไข ให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ตาม EIA ระบุ (ผลการปฏิบัติตามระหว่างเดือนมกราคม ถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2565) ครั้งที่ 1
- ค.2 หมายถึง การจัดส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไข ให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ตาม EIA ระบุ (ผลการปฏิบัติตามระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2565) ครั้งที่ 2
- ค.3 หมายถึง การจัดส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไข ให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ตาม EIA ระบุ (ผลการปฏิบัติตามระหว่างเดือนมกราคม ถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2566) ครั้งที่ 3
- ค.4 หมายถึง การจัดส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไข ให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ตาม EIA ระบุ (ผลการปฏิบัติตามระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2566) ครั้งที่ 4
- การจัดส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไข อาจมีการเปลี่ยนแปลงตามการปฏิบัติงานจริงของโครงการ



1.5 สถานภาพของโครงการในปัจจุบัน

สถานภาพของ โครงการ ยูนิโอ จรัญ 3 (ระยะดำเนินการ) นิติบุคคลอาคารชุด ยูนิโอ จรัญ 3 ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2566 แสดงดังภาพโครงการปัจจุบัน **รูปที่ 1-1**



รูปที่ 1-1 สถานภาพของโครงการ ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2566



บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการ



2.1 ที่ตั้งโครงการและการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

2.1.1 ที่ตั้งโครงการและอาณาเขต

โครงการ ยูนิโอ จรัญ 3 ของนิติบุคคลอาคารชุด ยูนิโอ จรัญ 3 บริหารจัดการโดย บริษัท สมาร์ท เซอร์วิส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 901 ถนนจรัญสนิทวงศ์ ซอย 3 แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร (รูปที่ 2-1 ที่ตั้งโครงการ) บนที่ดินอนุญาตก่อสร้างจำนวน 24 โฉนดมี ขนาดพื้นที่โครงการ 17-2-82.6 ไร่ (27,530.40 ตารางเมตร) ซึ่งโฉนดที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัท เฮ ลิกซ์ จำกัด รายละเอียดโฉนดที่ดินของโครงการดังแสดงในตารางที่ 2-1

ตารางที่ 2-1 รายละเอียดโฉนดที่ดิน

ลำดับ	โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	พื้นที่	
			ไร่	ตารางเมตร
1	8606	422	0-3-4	1,216
2	4226	423	1-1-4.1	2,016.40
3	4425	424	1-1-60	2,240
4	737	419	1-1-85.9	2,343.60
5	32239	537	0-1-0	400
6	30853	437	0-1-68.7	674.8
7	32116	526	0-1-31.3	525.2
8	32076	525	0-1-88	752
9	13627	425	0-0-50	200
10	33657	692	0-2-20.6	882.4
11	30492	427	0-1-70	680
12	32746	563	0-1-0	400
13	32235	535	0-1-60.4	641.6
14	31002	562	0-1-0	400
15	9517	436	1-1-63	2,252
16	3881	435	1-3-48	2,992
17	3880	30	2-2-74	4,296
18	30070	31	0-2-17	868
19	30071	32	0-2-17	868
20	30072	33	0-2-17	868
21	30073	34	0-2-17	868
22	712	35	0-2-17	868
23	30852	50	0-0-45	180
24	1362	426	0-0-24.6	98.4
รวม			17-0-82.6	27,530.40



รูปที่ 2-1 ที่ตั้งโครงการ และเส้นทางคมนาคมเข้า-ออก พื้นที่โครงการ



โครงการมีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัย รวมจำนวนทั้งหมด 10 อาคาร มีห้องชุดทั้งหมด 1,936 ห้อง ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยขนาด 8 ชั้น จำนวน 10 อาคาร 1,932 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง ซึ่งโครงการตั้งอยู่ในย่านที่พักอาศัยที่มีการพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์ และในปัจจุบันลักษณะการใช้ประโยชน์พื้นที่โดยรอบโครงการส่วนใหญ่เป็นพื้นที่พักอาศัย และพื้นที่พาณิชยกรรมโดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โดยรอบ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	กลุ่มอาคารพาณิชย์สูง 2 ชั้น จำนวน 16 หลัง บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้นถนนจรัญสนิทวงศ์ ซอย 3 ความกว้าง 8.9-9.0 เมตร และถัดไปเป็นกลุ่มอาคารพาณิชย์สูง 2 ชั้น จำนวน 9 หลัง และอาคารพาณิชย์สูง 5 ชั้น 4 คูหา (ณ พัฒนาแมนชั่น 2)
ทิศใต้	ติดกับ	บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง และคลองสาธารณะประโยชน์ (คลองวัดท่าพระ) ความกว้างประมาณ 8.2-10.4 เมตรและถัดไปเป็นบ้านพักอาศัยสูง 1 ชั้น อยู่ริมถนนที่กั้นสูง 1 ชั้นและบ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น จำนวน 4 หลัง
ทิศตะวันออก	ติดกับ	กลุ่มอาคารพาณิชย์สูง 2-3 ชั้น จำนวน 20 หลัง บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น และพื้นที่ว่าง
ทิศตะวันตก	ติดกับ	อพาร์ทเมนต์ สูง 2 ชั้น (หอพักสมบุญ 2) กลุ่มอาคารพาณิชย์สูง 2 ชั้น จำนวน 4 หลัง อาคารพาณิชย์สูง 3 ชั้นครึ่ง จำนวน 2 หลัง (ร้านรับทำเฟอร์นิเจอร์และพระนครคลินิก) บ้านพักอาศัย สูง 1 ชั้น จำนวน 2 หลัง และคลองสาธารณะประโยชน์ (คลองวัดท่าพระ) ความกว้างประมาณ 5.4-10.5 เมตร ถนนจรัญสนิทวงศ์ ซอย 3 แยก 3 (ถนนส่วนบุคคล) กว้าง 6 เมตร

2.1.2 การเดินทางสู่พื้นที่โครงการ และการคมนาคมโดยรอบพื้นที่โครงการ

การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการสามารถเดินทางได้อย่างสะดวกโดยทางรถยนต์สามารถเข้า-ออกโครงการได้หลายทาง ซึ่งโครงการมีทางเข้า-ออก ความกว้าง 6 เมตร อยู่ทางด้านทิศเหนือของโครงการ โดยจะเชื่อมทางเข้า-ออกของโครงการกับถนนจรัญสนิทวงศ์ซอย 3 โดยมีโครงข่ายคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการได้

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

(1) จากถนนเพชรเกษม ทิศมุ่งหน้าแยกท่าพระ เลี้ยวเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ ทิศมุ่งแยกไฟฉาย ระยะทางประมาณ 500 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ ซอย 3 ประมาณ 520 เมตร จะพบพื้นที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ซ้ายมือ

(2) จากถนนพรานนก ทิศมุ่งแยกไฟฉาย เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ ประมาณ 2.70 กิโลเมตร กลับรถที่จุดกลับรถ ระยะทางประมาณ 360 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ ซอย 3 ประมาณ 520 เมตร จะพบที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ด้านซ้ายมือ



(3) จากถนนสุทธาวาส เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ ประมาณ 3.70 กิโลเมตร กลับริดที่จุด
กลับริด ระยะทางประมาณ 360 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ ซอย 3 ประมาณ 520 เมตร จะพบ
พื้นที่ตั้งโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

(4) จากถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้า เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ ประมาณ 5.30 กิโลเมตร
กลับริดที่จุดกลับริด ระยะทางประมาณ 3.60 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ ซอย 3 ประมาณ 520
เมตร จะพบที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ด้านซ้ายมือ

การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ

(1) ออกจากโครงการเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ ซอย 3 ระยะทางประมาณ 520 เมตร
เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ เพื่อเดินทางไปยังถนนพรานนก ถนนเลียบทางรถไฟตลิ่งชัน จากถนน
สุทธาวาส และถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้าเพื่อเดินทางต่อไปยังถนนเส้นอื่นๆ ได้ เช่น ถนนบรมราชชนนี ถนนราช
พฤกษ์ ถนนอรุณอมรินทร์ ถนนอิสรภาพ และถนนพระราม 8 เป็นต้น

(2) ออกจากโครงการเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ ซอย 3 ระยะทางประมาณ 520 เมตร
เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ กลับริดเมื่อถึงจุดกลับริด เพื่อเดินทางไปยังแยกท่าพระ เพื่อเดินทางต่อไปยัง
ถนนเส้นอื่นๆ ได้ เช่น ถนนเพชรเกษม ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนประชาธิปไตย และถนนลาดหญ้า เป็นต้น

ณ ปัจจุบันบริเวณถนนจรัญสนิทวงศ์ ถนนสายหลักของโครงการ มีโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน
ส่วนต่อขยาย ช่วงบางซื่อ-ท่าพระ เป็นระบบรถไฟฟ้าขนาดใหญ่ (Heavy Rail Transit System) มีความจุ
50,000 คน/ชั่วโมง/ทิศทาง แนวเส้นทางเริ่มต้น โดยการต่อเชื่อมกับรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล
บริเวณสถานีบางซื่อ ผ่านสถานีเตาปูนซึ่งเป็นสถานีร่วมกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงบางใหญ่-บางซื่อ
เข้าสู่ถนนประชาธิปไตยสาย 2 ผ่านสี่แยกบางโพ ซ้ำแม่น้ำเจ้าพระยา เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์บริเวณ
โรงเรียนเทคโนโลยีพระราม 6 ผ่านแยกบางพลัด แยกบรมราชชนนี แยกไฟฉาย และสิ้นสุดที่แยกท่าพระ
โดยเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้า สายสีน้ำเงิน ส่วนต่อขยาย ช่วงหัวลำโพง-บางแค เป็นเส้นทางยกระดับ
ทั้งหมด ประมาณ 9 กิโลเมตร มี 10 สถานี ได้แก่ สถานีเตาปูน สถานีบางโพ สถานีบางอ้อ สถานีบางพลัด
สถานีสิรินธร สถานีบางชัน สถานีบางขุนนนท์ สถานีแยกไฟฉาย สถานีจรัญสนิทวงศ์ 13 และสถานีท่าพระ
นับเป็นเส้นทางที่เชื่อมต่อกับไฟฟ้าเส้นทางอื่นๆ ได้หลายเส้นทางทำให้สามารถเดินทางได้อย่างสะดวกสบาย
และเกิดความคล่องตัวในการเดินทาง



2.2 ขนาดและประเภทโครงการ

การใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น ความสูง 22.87 เมตร (ความสูงวัดจากระดับถนนภายในโครงการระดับพื้นชั้นหลังคา) จำนวน 10 อาคาร ประกอบด้วย อาคาร A, B, C, D, E, F, G, H, I และ J มีห้องชุดทั้งหมด 1,936 ห้อง (รูปที่ 2.2 รูปแบบโครงการ) แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย 1,932 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง ซึ่งแต่ละอาคารมีพื้นที่ใช้สอยของอาคารรวมดังตารางที่ 2.2



รูปที่ 2.2 รูปแบบโครงการ

ตารางที่ 2.2 พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม

อาคาร	ขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคารรวม (ตารางเมตร)
อาคาร A	9,814
อาคาร B	8,374
อาคาร C	6,035
อาคาร D	6,054
อาคาร E	8,424
อาคาร F	9,815
อาคาร G	9,608
อาคาร H	8,009
อาคาร I	7,843
อาคาร J	9,602
อาคารพักผ่อนหย่อนใจและสระว่ายน้ำ	321
รวมพื้นที่ใช้สอยอาคารรวม	83,899



ทั้งนี้ โครงการจัดสรรพื้นที่การใช้ประโยชน์ออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

(1) การใช้ประโยชน์พื้นที่นอกอาคาร

โครงการยูนิโอ จรรย์ 3 มีพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างเพื่อจัดทะเบียนอาคารชุด 17-0-82.6 ไร่ หรือเท่ากับ 27,530.40 ตารางเมตร โดยภายในที่ดินดังกล่าวประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย ความสูง 8 ชั้น จำนวน 10 อาคาร และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง ซึ่งมีพื้นที่อาคารรวมที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 83,899 ตารางเมตร ที่จัดสรรภายนอกอาคาร ทางวิ่ง และพื้นที่สีเขียว

(2) การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในอาคาร

โครงการยูนิโอ จรรย์ 3 มีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารชุดพักอาศัย ความสูง 8 ชั้น 10 อาคาร ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1,932 ห้อง ที่จัดสรรภายในอาคาร และทางวิ่งรถ มีรายละเอียดการใช้พื้นที่โครงการ มีรายละเอียดการใช้พื้นที่โครงการ ดังนี้

อาคาร A เป็นอาคารชุดพักอาศัย ความสูง 8 ชั้น มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 231 ห้อง (ขนาดห้องน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 231 ห้อง) มีพื้นที่อาคารรวม 9,814 ตารางเมตร รายละเอียดแต่ละชั้น มีดังนี้

- **ชั้นที่ 1** ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง โถงต้อนรับ ห้องจดหมาย ห้องน้ำ ห้องเครื่อง สุขาภิบาลและดับเพลิง ห้องซักรีด ทางเดิน บันได ลิฟต์ และ โถงลิฟต์
- **ชั้นที่ 2-8** ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 231 ห้อง (เป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน (น้อยกว่า 35 ตารางเมตร) จำนวน 33 ห้อง/ชั้น) ห้องพักผ่อนผ่อนปรนประจำชั้น ทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์
- **ชั้นหลังคา** ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำชั้นหลังคาบันได และรางน้ำ

อาคาร B เป็นอาคารชุดพักอาศัย ความสูง 8 ชั้น มีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 196 ห้อง (ขนาดห้องน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 196 ห้อง) มีพื้นที่อาคารรวม 8,374 ตารางเมตร รายละเอียดแต่ละชั้น มีดังนี้

- **ชั้นที่ 1** ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง โถงต้อนรับ ห้องจดหมาย ห้องเครื่อง สุขาภิบาลและดับเพลิง ห้องซักรีด ทางเดิน บันได ลิฟต์ และ โถงลิฟต์
- **ชั้นที่ 2-8** ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 196 ห้อง (เป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน (น้อยกว่า 35 ตารางเมตร) จำนวน 28 ห้อง/ชั้น) ห้องพักผ่อนผ่อนปรนประจำชั้น ทางเดิน บันไดลิฟต์และโถงลิฟต์
- **ชั้นหลังคา** ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำชั้นหลังคาบันได และรางน้ำ

อาคาร C เป็นอาคารชุดพักอาศัย ความสูง 8 ชั้น มีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 133 ห้อง (ขนาดห้องน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 133 ห้อง) มีพื้นที่อาคารรวม 6,035 ตารางเมตร รายละเอียดแต่ละชั้น มีดังนี้

- **ชั้นที่ 1** ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง โถงต้อนรับ ห้องจดหมาย ห้องเครื่อง สุขาภิบาลและดับเพลิง ห้องซักรีด ทางเดิน บันได ลิฟต์ และ โถงลิฟต์



- **ชั้นที่ 2-8** ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 133 ห้อง (เป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน (น้อยกว่า 35 ตารางเมตร) จำนวน 19 ห้อง/ชั้น ห้องพักรวมผลอยประจำชั้น ทางเดินบันไดลิฟต์และโถงลิฟต์
- **ชั้นหลังคา** ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำชั้นหลังคาบันได และรางน้ำ

อาคาร D เป็นอาคารชุดพักอาศัย ความสูง 8 ชั้น มีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 133 ห้อง (ขนาดห้องน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 133 ห้อง) มีพื้นที่อาคารรวม 6,054 ตารางเมตร รายละเอียดแต่ละชั้น มีดังนี้

- **ชั้นที่ 1** ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง โถงต้อนรับ ห้องจดหมาย ห้องเครื่องสุขาภิบาลและดับเพลิง ห้องซักรีด ทางเดิน บันได ลิฟต์ และ โถงลิฟต์
- **ชั้นที่ 2-8** ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 133 ห้อง (เป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน (น้อยกว่า 35 ตารางเมตร) จำนวน 19 ห้อง/ชั้น) ห้องพักรวมผลอยประจำชั้น ทางเดินบันได ลิฟต์ และ โถงลิฟต์
- **ชั้นหลังคา** ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำชั้นหลังคาบันได และรางน้ำ

อาคาร E เป็นอาคารชุดพักอาศัย ความสูง 8 ชั้น มีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 196 ห้อง (ขนาดห้องน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 196 ห้อง) มีพื้นที่อาคารรวม 8,424 ตารางเมตร รายละเอียดแต่ละชั้น มีดังนี้

- **ชั้นที่ 1** ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง สำนักงานนิติบุคคล ห้องประชุม โถงต้อนรับ ห้องจดหมายห้องน้ำ ห้องเครื่องสุขาภิบาลและดับเพลิง ห้องซักรีด ทางเดิน บันได ลิฟต์ และ โถงลิฟต์
- **ชั้นที่ 2-8** ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 196 ห้อง (เป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน (น้อยกว่า 35 ตารางเมตร) จำนวน 28 ห้อง/ชั้น) ห้องพักรวมผลอยประจำชั้น ทางเดินบันไดลิฟต์และโถงลิฟต์
- **ชั้นหลังคา** ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำชั้นหลังคาบันได และรางน้ำ

อาคาร F เป็นอาคารชุดพักอาศัย ความสูง 8 ชั้น มีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 231 ห้อง (ขนาดห้องน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 231 ห้อง) มีพื้นที่อาคารรวม 9,815 ตารางเมตร รายละเอียดแต่ละชั้น มีดังนี้

- **ชั้นที่ 1** ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง โถงต้อนรับ ห้องจดหมาย ห้องเครื่องสุขาภิบาลและดับเพลิง ห้องซักรีด ทางเดิน บันได ลิฟต์ และ โถงลิฟต์
- **ชั้นที่ 2-8** ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 231 ห้อง (เป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน (น้อยกว่า 35 ตารางเมตร) จำนวน 33 ห้อง/ชั้น) ห้องพักรวมผลอยประจำชั้น ทางเดินบันได ลิฟต์และโถงลิฟต์
- **ชั้นหลังคา** ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำชั้นหลังคาบันได และรางน้ำ



อาคาร G เป็นอาคารชุดพักอาศัย ความสูง 8 ชั้น มีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 224 ห้อง (ขนาดห้องน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 224 ห้อง) มีพื้นที่อาคารรวม 9,608 ตารางเมตร รายละเอียดแต่ละชั้น มีดังนี้

- **ชั้นที่ 1** ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง โถงต้อนรับ ห้องจดหมาย ห้องเครื่องสุขาภิบาลและดับเพลิง ห้องซักรีด ทางเดิน บันได ลิฟต์ และ โถงลิฟต์
- **ชั้นที่ 2-8** ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 224 ห้อง (เป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน (น้อยกว่า 35 ตารางเมตร) จำนวน 32 ห้อง/ชั้น) ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์
- **ชั้นหลังคา** ประกอบด้วย ถึงเก็บน้ำชั้นหลังคาบันได และรางน้ำ

อาคาร H เป็นอาคารชุดพักอาศัย ความสูง 8 ชั้น มีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 182 ห้อง (ขนาดห้องน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 182 ห้อง) มีพื้นที่อาคารรวม 8,009 ตารางเมตร รายละเอียดแต่ละชั้น มีดังนี้

- **ชั้นที่ 1** ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง โถงต้อนรับ ห้องจดหมายห้องน้ำ ห้องเครื่องสุขาภิบาลและดับเพลิง ห้องซักรีด ทางเดิน บันได ลิฟต์ และ โถงลิฟต์
- **ชั้นที่ 2-8** ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 182 ห้อง (เป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน (น้อยกว่า 35 ตารางเมตร) จำนวน 26 ห้อง/ชั้น) ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์
- **ชั้นหลังคา** ประกอบด้วย ถึงเก็บน้ำชั้นหลังคาบันได และรางน้ำ

อาคาร I เป็นอาคารชุดพักอาศัย ความสูง 8 ชั้น มีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 182 ห้อง (ขนาดห้องน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 182 ห้อง) มีพื้นที่อาคารรวม 7,843 ตารางเมตร รายละเอียดแต่ละชั้น มีดังนี้

- **ชั้นที่ 1** ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง โถงต้อนรับ ห้องจดหมาย ห้องเครื่องสุขาภิบาลและดับเพลิง ห้องซักรีด ทางเดิน บันได ลิฟต์ และ โถงลิฟต์
- **ชั้นที่ 2-8** ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 182 ห้อง (เป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน (น้อยกว่า 35 ตารางเมตร) จำนวน 26 ห้อง/ชั้น) ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์
- **ชั้นหลังคา** ประกอบด้วย ถึงเก็บน้ำชั้นหลังคาบันได และรางน้ำ

อาคาร J เป็นอาคารชุดพักอาศัย ความสูง 8 ชั้น มีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 224 ห้อง (ขนาดห้องน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 224 ห้อง) มีพื้นที่อาคารรวม 9,602 ตารางเมตร รายละเอียดแต่ละชั้น มีดังนี้

- **ชั้นที่ 1** ประกอบด้วย พื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง โถงต้อนรับ ห้องจดหมาย ห้องเครื่องสุขาภิบาลและดับเพลิง ห้องซักรีด ทางเดิน บันได ลิฟต์ และ โถงลิฟต์
- **ชั้นที่ 2-8** ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 224 ห้อง (เป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน (น้อยกว่า 35 ตารางเมตร) จำนวน 32 ห้อง/ชั้น) ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์



• **ชั้นหลังคา** ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำชั้นหลังคาบันได และรางน้ำ

อาคารพักมัลลยรวม 2 แห่ง และสระว่ายน้ำ 1 แห่ง

ประกอบด้วยอาคารพักมัลลยรวม จุดที่ 1 อาคารพักมัลลยรวม จุดที่ 2 และสระว่ายน้ำความจุ 192 ลูกบาศก์เมตร มีพื้นที่สระว่ายน้ำรวม 321 ตารางเมตร

ทั้งนี้ หลังจากโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและส่งมอบให้ลูกค้าจะดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งสำนักงานนิติบุคคลอาคาร โดยมีทรัพย์สินส่วนกลางของส่วนอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วยทางวิ่งและที่จอดรถขนาดจำนวน 632 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร 428 คัน และที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร 204 คัน) ที่จอดรถแท็กซี่ 7 คัน และที่จอดรถจักรยานยนต์ร่วมกับรถจักรยาน 432 คัน (หมายเหตุ : ตำแหน่งที่จอดรถจักรยานยนต์ร่วมกับรถจักรยานจัดเป็นที่จอดรถแบบ 2 ชั้น) พื้นที่จัดสวนห้องโถงต้อนรับ ห้องน้ำชาย-หญิงสระว่ายน้ำห้องพักมัลลยรวมและห้องพักมัลลยประจำชั้น ห้องซักรีด ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ ถังเก็บน้ำใต้ดินถังเก็บน้ำชั้นหลังคา บันได ลิฟต์และโถงลิฟต์ ทางเดิน ห้องควบคุมไฟฟ้า ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องที่ใช้เป็นศูนย์กลางสำหรับรับสัญญาณเตือนภัยและเก็บข้อมูลเกี่ยวกับการป้องกันอัคคีภัย และห้องนิติบุคคลอาคารชุดขนาดพื้นที่ 214.73 ตร.ม. (ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ ของอาคาร E)

อนึ่ง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ ร้านค้า ภายในอาคาร H ของโครงการ ออกแบบให้มีความสูงไม่น้อยกว่า 3.5 เมตร สอดคล้องตามข้อกำหนดกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 หมวดที่ 2 ข้อที่ 22 ที่ระบุ “ข้อที่ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่างๆต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้”

ประเภทการใช้อาคาร	ระยะตั้ง
1. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพักโรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครุฑสำหรับอาศัยอยู่ ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่องทางเดินในอาคาร	2.60 เมตร
2. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถงภัตตาคาร โรงงาน	3.00 เมตร
3. ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนใช้รวม คลังสินค้า โรงครัว ตลาดและอื่นๆ ที่คล้ายกัน	3.50 เมตร
4. ห้องแถว ตึกแถว	
4.1 ชั้นล่าง	3.50 เมตร
4.2 ชั้นบน	3.00 เมตร
5. ระเียง	2.20 เมตร



2.3 การใช้ประโยชน์พื้นที่โครงการ

จากการตรวจสอบที่ตั้งโครงการจากสำนักโยธาธิการและผังเมืองพบว่า โครงการมีพื้นที่ดินบางส่วนตั้งอยู่ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) หมายเลข ย.6-26 (คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่ประมาณร้อยละ 79 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด) โดยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ได้กำหนดให้ที่ดินประเภท ย.6 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ศูนย์ชุมชนชานเมืองเขตอุตสาหกรรม และนิคมอุตสาหกรรมและโครงการมีพื้นที่ดินบางส่วนตั้งอยู่ในและที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) หมายเลข ย.9-20 (คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่ประมาณร้อยละ 21 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด) โดยข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ได้ กำหนดให้ที่ดินประเภท ย.9 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นใน ซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน ดังแสดงแผนที่แสดงขอบเขตพื้นที่ โครงการซ้อนทับกับแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556

2.4 แนวอาคารระยะถอยร่นและที่ว่าง

2.4.1 แนวอาคารและระยะถอยร่น

การพัฒนาโครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะถอยร่นตามข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- 1) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) แก้ไขโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ.2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะร่นต่างๆ ตามกฎกระทรวงดังกล่าว โดยผลการเปรียบเทียบแนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคารตามหมวดที่ 4 เรื่องแนวอาคาร และระยะร่นต่างๆ
- 2) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 โครงการได้ออกแบบแนวอาคารระยะร่นต่างๆ ตามข้อบัญญัติดังกล่าว โดยรายละเอียดการเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะต่างๆของอาคารตามหมวด 5 เรื่อง แนว อาคารและระยะต่างๆ



2.5 รายละเอียดภายในโครงการ

2.5.1 จำนวนผู้พักอาศัยและจำนวนพนักงานในโครงการ

บริษัทที่ปรึกษา คำนวณจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการโดยใช้ตามคำมาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่กำหนดให้ “ห้องชุดพักอาศัย ขนาดพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป” ทั้งนี้ หากพื้นที่ใช้สอยในแต่ละห้องพักภายในโครงการมีขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการจะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องพักประกอบด้วย โดยกำหนดให้ ห้องนอน มีผู้พักอาศัย 2 คน แต่หากว่าเมื่อประเมินแล้ว มีผู้พักอาศัยน้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจะใช้ตามค่าที่กำหนดแทน ดังตารางที่ 2.5.1-1

ตารางที่ 2.5.1-1 สรุปจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ

รายการ	จำนวนห้องชุด (ห้อง)	อัตราการเข้าพัก (คน/ห้อง)	จำนวนผู้พักอาศัย (คน)
ส่วนห้องชุดพักอาศัย			
- ห้องพักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่น้อยกว่า 35 ตารางเมตร (1 ห้อง)			
• อาคาร A	231	3	693
• อาคาร B	196	3	588
• อาคาร C	133	3	399
• อาคาร D	133	3	399
• อาคาร E	196	3	588
• อาคาร F	231	3	693
• อาคาร G	224	3	672
• อาคาร H	182	3	546
• อาคาร I	182	3	546
• อาคาร J	224	3	672
- ห้องพักอาศัยที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร (2 ห้อง)	0	5	-
รวมส่วนห้องชุดพักอาศัย	1,932	-	5,796
ส่วนห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า)	4	3	12
พนักงาน	-	-	22
รวมทั้งหมด	1,936	-	5,830



2.5.2 ระบบน้ำใช้

(1) แหล่งน้ำใช้

โครงการมีความต้องการน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค 1,165 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือ 48.54 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ซึ่งแหล่งน้ำใช้ของโครงการมาจากน้ำประปาของการประปานครหลวง สำนักงาน ประปาสาขาบางกอกน้อยมีความพร้อมที่จะให้บริการจ่ายน้ำประปาแก่โครงการ ตามหนังสือรับรองการ ให้บริการน้ำประปากับโครงการ โดยโครงการจะต่อท่อประปาจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ เพื่อนำน้ำ มาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินจากนั้นจะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคาแล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ ของแต่ละ อาคาร

(2) ปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน ทำการประเมินจากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้ห้องชุดพักอาศัยที่มี พื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 3 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และห้องชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอย มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป ทั้งนี้หากพื้นที่ใช้สอยในแต่ละห้องพักภายใน โครงการมีขนาดมากกว่า 3 ตารางเมตร ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ จะคำนึงถึงจำนวน ห้องนอนในแต่ละห้องพักประกอบด้วย โดยกำหนดให้ห้องนอนคู่ ประเมินให้มีผู้พักอาศัย 2 คน/ห้อง และ ห้องนอนเดี่ยวเดี่ยว ประเมินให้มีผู้พักอาศัย 1 คน/ห้อง แต่หากพบว่าเมื่อประเมินแล้ว มีผู้พักอาศัยน้อยกว่า เกณฑ์ ที่กำหนดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจะใช้ตามค่าที่กำหนดแทน ซึ่งจากการประเมินพบว่าโครงการจะมีความต้องการใช้น้ำรวมทั้งสิ้น 1,165 ลูกบาศก์เมตร/วัน

(3) การสำรองน้ำใช้

โครงการจัดให้มีการสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค และเพื่อการดับเพลิงไว้ในถัง ดับเพลิงไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน และถังเก็บน้ำชั้นหลังคา ดังนี้

- การสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค

ปริมาณน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค-บริโภคทั้งหมด เท่ากับ 1,165 ลูกบาศก์เมตร/วัน

ปริมาณถังเก็บน้ำใต้ดินและชั้นหลังคาเพื่อการอุปโภค-บริโภค เท่ากับ 1,223.28 ลูกบาศก์เมตร/วัน

สามารถสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคได้นาน เท่ากับ $1,223.28/1,165$ ลูกบาศก์เมตร/วัน = 1.05 วัน

- การสำรองน้ำใช้เพื่อการดับเพลิงต่ออาคาร

จำนวนท่อยื่นภายในอาคาร เท่ากับ 3 ท่อ

อัตราการไหลของน้ำ เท่ากับ 500 แกลลอน/นาที

ระยะเวลาการสำรองน้ำ 10 นาที

ต้องการน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง เท่ากับ 18.79 ลูกบาศก์เมตร/อาคาร

ถังเก็บน้ำชั้นหลังคา สำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง เท่ากับ 20.00 ลูกบาศก์เมตร/อาคาร (มากกว่า 18.79 ลูกบาศก์เมตร)

สามารถสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิงได้นาน เท่ากับ $(10 \times 20)/18.79 = 10$ นาที

ซึ่งโครงการสามารถสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค ได้นาน 1.05 วัน (ไม่น้อย กว่า 10 นาที) ดังนั้น โครงการได้จัดให้มีการสำรองน้ำใช้ไว้อย่างเพียงพอ



(4) การจัดการน้ำในถังเก็บน้ำ ที่อาจได้รับผลกระทบจากโครงสร้างเสาอาคาร

เนื่องจากถังเก็บน้ำของโครงการจะมีโครงสร้างเสาอยู่ภายในถังเก็บน้ำ เพื่อป้องกันน้ำซึมเข้าไปจนถึงเหล็กเส้นภายในเสาจนเกิดสนิม และออกมาปนเปื้อนกับน้ำใช้ภายในถังเก็บน้ำได้ดินโครงการกำหนดให้มีป้องกันการหลุดล่อนหรือเกิดสิ่งเจือปนออกมาจากเสาโดยการทาสีกันซึม ภายในถังเก็บน้ำได้ดินและเสาที่อยู่ในถังเก็บน้ำได้ดินทั้งหมด โดยใช้ระบบกันซึมประเภท MODIFIED-POLYMER CEMENT ซึ่งเป็นแผ่นเยื่อกันน้ำในรูปของเหลว (LIQUID APPLIED WATERPROOFING MEMBRANE) ใช้ทาลงบนพื้นผิวคอนกรีตที่แข็งตัว เมื่อแห้งสนิทจะกลายเป็นแผ่นฟิล์มแข็งยึดติดแน่นกับพื้นผิว เป็นสารประกอบชนิด 2 ส่วน ประเภท CEMENT POWDER และ MODIFIEDPOLYMER REIN สามารถใช้เป็นวัสดุกันซึมได้ทั้งในด้านที่สัมผัสกับน้ำ (Positive side) และด้านตรงข้าม (Negative side) สามารถปิดรอยแตกกร้าว และป้องกันปฏิกิริยาคาร์บอนชั่นได้ดี โดยมีรายละเอียดคุณสมบัติดังนี้

- การยึดเกาะกับผิวคอนกรีต (Adhesive to Concrete: ASTM C348-02):> 2.0 N/mm² (21.4 kgf/ cm²)
- ความสามารถในการรับแรงกดของน้ำ (Hydrostatic Pressure) : 20 kgf/cm² (20 bar)
- การป้องกันการซึมผ่านของกลอไรด์ไอออน :301.5 g (m² x 24 hrs)
- การทดสอบการซึมผ่านของน้ำ (BS 1881 Part 5) : 0.00 ml/m²/s
- การทดสอบแรงดึงแนวตั้งฉาก (Pul-Off Strength: ASTM D4541-02):> 15 kgf/cm²

(5) การทำความสะอาดถังเก็บน้ำสำรอง

ความปลอดภัยสำหรับการบริโภคเพื่อสุขภาพอนามัยที่ดีของผู้พักอาศัย และจะต้องทำความสะอาดถังเก็บน้ำสำรองได้ดินและชั้นหลังคา ทุกๆ 6 เดือน เพื่อป้องกันตะกอน (Sludging) และสิ่งมีชีวิตขนาดเล็กที่เล็ดลอดเข้าไปแล้วทำให้เกิดการปนเปื้อนของน้ำภายในถังเก็บน้ำสำรองได้ดินและชั้นหลังคา รวมทั้งป้องกันโรค water-borne สำหรับการล้างทำความสะอาดถังเก็บน้ำดังกล่าว โครงการกำหนดให้มีการทำความสะอาดถังเก็บน้ำ โดยมีวิธีล้างทำความสะอาด ได้แก่ ใช้เครื่องฉีดน้ำความดันสูง เพื่อฉีดล้างสิ่งสกปรกออกจากถังเก็บน้ำจนสะอาด แล้วใช้เครื่องสูบน้ำสุญญากาศสูบเอาตะกอนออกจากถังเก็บน้ำจนหมด

(6) ความปลอดภัยและการปนเปื้อนในถังเก็บน้ำ

โครงการใช้รองพื้นและทับหน้าด้วยสีอีพ็อกซีที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน AWWAC 210 และ มอก. 1048-239 ซึ่งมีความหนาต่อชั้นสูง มีการยึดเกาะดี ทนทาน ทนต่อแรงกระแทกและการขีดข่วน น้ำในถังเก็บน้ำจะไม่มี การปนเปื้อนและปลอดภัยสำหรับการบริโภค และออกแบบให้มีฝาถังเก็บน้ำเพื่อเป็นช่องเปิดสำหรับระบายอากาศและทำความสะอาด จำนวน 2 ฝา/ถัง เพื่อความปลอดภัยในการดูแลรักษาทำความสะอาดถังเก็บน้ำ



2.5.3 การบำบัดน้ำเสีย

1) ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการ ประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องส้วมน้ำเสียจากการอาบน้ำล้างและอื่นๆ และน้ำเสียจากการประกอบอาคารของแต่ละห้องพัก โดยปริมาณน้ำเสียคิดเป็น 80% ของปริมาณน้ำใช้และออกกระบบบำบัดน้ำเสียที่ SAETY FACTOR 5% (ไม่รวมน้ำจากสระว่ายน้ำ) ซึ่งจากการประเมินพบว่าโครงการจะมีปริมาณน้ำเสียประมาณ 980 ลูกบาศก์เมตร/วัน รายละเอียดดังแสดงในตารางที่ 2.5.3-1

ตารางที่ 2.5.3-1 ปริมาณน้ำเสียภายในโครงการ

อาคาร	ปริมาณน้ำใช้รวม (ลบ.ม./วัน)	ปริมาณน้ำเสีย (ลบ.ม./วัน)	ปริมาณน้ำเสียรวม (ลบ.ม./วัน) SAETY FACTOR 5%
1. ห้องพักอาคารชุด แบ่งเป็น			
อาคาร A	138.75	111.00	116.55
อาคาร B	117.75	94.20	98.91
อาคาร C	79.95	63.96	67.16
อาคาร D	79.95	63.95	67.16
อาคาร E	117.75	94.20	98.91
อาคาร F	138.75	111.00	116.55
อาคาร G	134.55	107.64	113.02
อาคาร H	109.35	87.48	91.85
อาคาร I	109.35	87.84	91.85
อาคาร J	134.55	107.64	113.02
2. ร้านค้าและสระว่ายน้ำ (Club House)	3.24	2.59	2.72
3. น้ำล้างห้องพักมูลฝอยรวม	0.101	0.08	0.08
รวมปริมาณน้ำเสียของโครงการ		978.22 ลบ.ม. ~ 980 ลบ.ม.	

2) รายละเอียดและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นผ่านการบำบัดโดยระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศแบบมีตัวกลางจำนวน 11 ชุด รองรับน้ำเสียได้ 1,473.40 ลูกบาศก์เมตร/วัน มีประสิทธิภาพการบำบัดร้อยละ 92 (BOD เข้าระบบ 250 มิลลิกรัม/ลิตร และค่า BOD ที่ออกจากระบบ 20 มิลลิกรัม/ลิตร) โดยระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการประกอบด้วยส่วนต่างๆ ได้แก่ ถังตกไขมัน (Grease Trap Tank) รับน้ำเสียจากห้องครัว ถังแยกตะกอน(Solid Separation Tank) รองรับน้ำเสียทั้งหมดโครงการ จากนั้นน้ำเสียจะไหลเข้าสู่ถังเติมอากาศ (Aeration Tank) หลังจากนั้นจะไหลเข้าสู่ถังตกตะกอน (Sedimentation Tank) โดยตะกอนทั้งหมดจะไหลเข้าสู่บ่อพักตะกอน (Return Sludge Tank) เพื่อรอให้สำนักงานเขตบางกอกใหญ่จัดเก็บต่อไป สำหรับน้ำใสจะไหลไปยังบ่อเติมอากาศสำรอง บ่อที่ 1 (WWTP-1) สำหรับรับน้ำเสียจากระบบบำบัดประจำอาคาร A, B และ C บ่อเติมอากาศสำรอง บ่อที่ 2 (WWTP-2) สำหรับรับน้ำเสียจากระบบบำบัดประจำอาคาร D, E, G และ H และบ่อเติมอากาศสำรอง บ่อที่ 3 (WWTP-3) สำหรับรับน้ำเสียจากระบบบำบัดประจำอาคาร F, I, J



และสรว่ายน้ำ เพื่อทำการเติมอากาศอีกครั้ง โดยน้ำทิ้งที่ผ่านการเติมอากาศจากบ่อเติมอากาศสำรองเรียบร้อยแล้ว จะถูกนำมาใช้รดน้ำต้นไม้ภายในโครงการ (Recycled Water) ด้วยการติดตั้งระบบท่อรดน้ำต้นไม้แบบซึมดิน ซึ่งฝังไว้บริเวณพื้นที่สีเขียวของโครงการ และน้ำทิ้งส่วนที่เหลือจะไหลผ่านบ่อผันน้ำเสียผ่านบ่อตรวจสภาพน้ำพร้อมตะแกรงดักขยะและระบายออกสู่คลองสาธารณะประโยชน์ (คลองวัดท่าพระ) ต่อไป

ทั้งนี้ ปริมาณน้ำเสียของทั้งโครงการประมาณ 980 ลบ.ม./วัน แบ่งเป็นอาคาร A ประมาณ 116.55 ลบ.ม./วัน อาคาร B ประมาณ 98.91 ลบ.ม./วัน อาคาร C ประมาณ 67.16 ลบ.ม./วัน อาคาร D ประมาณ 67.16 ลบ.ม./วัน อาคาร E 98.91 ลบ.ม./วัน อาคาร F ประมาณ 116.55 ลบ.ม./วัน อาคาร G ประมาณ 113.02 ลบ.ม./วัน อาคาร H ประมาณ 93.87 ลบ.ม./วัน อาคาร I ประมาณ 91.85 ลบ.ม./วัน อาคาร ประมาณ 113.02 ลบ.ม./วัน ส่วนของสรว่ายน้ำ ประมาณ 1/13 ลบ.ม./วัน และน้ำล้างห้องพัสดุฝอย ประมาณ 0.08 ลบ.ม./วัน

2.5.4 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของแต่ละอาคารในโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา

ประกอบด้วย หัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว รับน้ำฝนจากหลังคาอาคารแล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว และไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบๆ แต่ละอาคารต่อไป

2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร

(1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ภายในแต่ละอาคารมีท่อระบายน้ำเสียขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 นิ้ว 4 นิ้ว และ 8 นิ้ว ซึ่งทำหน้าที่ในการรับน้ำเสียจากการอาบล้างและอื่นๆ เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคาร

(2) ท่อระบายน้ำชักโครก (Soli Pipe) โดยภายในแต่ละอาคารมีท่อระบายน้ำโสโครกขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว และ 8 นิ้ว ซึ่งทำหน้าที่ในการรับน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่างๆ ของอาคารเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคาร

(3) ท่อระบายน้ำจากการประกอบอาคาร (Kitchen Pipe) โดยภายในแต่ละอาคารจะมีท่อระบายน้ำจากการประกอบอาหารขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 นิ้ว 3 นิ้ว และ 8 นิ้ว ซึ่งทำหน้าที่ระบายน้ำจากการประกอบอาหารแต่ละห้องพัก เข้าสู่ถังดักไขมัน ก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคาร

3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร จะเป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำเสีย กล่าวคือ น้ำฝนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.40 เมตร 0.60 เมตร และ 0.80 เมตร ความลาดเอียง 1: 200 และรวบรวมปริมาณน้ำหลากส่วนเกินเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ ดังนี้

- ปริมาณน้ำหลากจากพื้นที่บริเวณอาคาร A, B และ C จะรวบรวมเข้าสู่บ่อหน่วง NO.1 ขนาดความกว้าง 4.6 เมตร ความยาว 17 เมตร ระดับความลึก (ไม่รวม Free Board) 1 เมตร ความจุ 178.2 ลูกบาศก์เมตร เพื่อรองรับปริมาณน้ำหลากที่เพิ่มขึ้นหลังจากการพัฒนาโครงการ (66.75 ลูกบาศก์เมตร) จึงสามารถรองรับปริมาณน้ำหลากที่เพิ่มขึ้นหลังจากพัฒนาโครงการได้อย่างเพียงพอ แล้วระบายออกสู่คลอง



สาธารณะประโยชน์ (คลองวัดท่าพระ:บริเวณกลางพื้นที่โครงการ) ในอัตราที่ไม่เกินอัตราการระบายน้ำก่อนการพัฒนาโครงการ โดยการระบายน้ำออกนอกโครงการจะใช้ปั๊มสูบน้ำอัตราการสูบ 0.03 ลูกบาศก์เมตร/วินาที (ไม่เกินอัตราการระบายน้ำก่อนการพัฒนาโครงการ 0.0697 ลูกบาศก์เมตร/วินาที) เพื่อประโยชน์ในการชะลอการระบายน้ำเพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วม

- ปริมาณน้ำหลากจากพื้นที่บริเวณอาคาร D, E, F, G, H, I และ J จะรวมรวมเข้าสู่บ่อหนอง NO.2 ขนาดความกว้าง 4.6 เมตร ความยาว 18.8 เมตร ระดับความลึก (ไม่รวม Free Board) 1.6 เมตร ความจุ 138.4 ลูกบาศก์เมตร เพื่อรองรับปริมาณน้ำหลากที่เพิ่มขึ้นหลังจากพัฒนาโครงการ (138.58 ลูกบาศก์เมตร) จึงสามารถรองรับปริมาณน้ำที่เพิ่มขึ้นหลังจากการพัฒนาโครงการได้อย่างเพียงพอ แล้วระบายออกสู่คลองสาธารณะประโยชน์ (คลองวัดท่าพระ:บริเวณท้ายโครงการ) ในอัตราที่ไม่เกินอัตราการระบายน้ำก่อนการพัฒนาโครงการ โดยการระบายน้ำออกนอกโครงการจะใช้ปั๊มสูบน้ำอัตราการสูบ 0.07 ลูกบาศก์เมตร/วินาที (ไม่เกินอัตราการระบายน้ำก่อนการพัฒนาโครงการ 0.1745 ลูกบาศก์เมตร/วินาที) เพื่อประโยชน์ในการชะลอการระบายน้ำเพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วม

นอกจากนี้โครงการได้จัดให้มีบ่อผันน้ำเสีย ซึ่งเป็นองค์ประกอบที่มีเฉพาะระบบท่อระบายน้ำรวม ภายในบ่อมีอุปกรณ์ แบ่งน้ำ เช่น ฝายน้ำล้น เป็นต้น ช่วงในขณะฝนตกที่ความเข้มสูงถึงค่าหนึ่ง อุปกรณ์ดังกล่าวสามารถแบ่งน้ำเสียที่บำบัดแล้วทิ้งลงแหล่งรับน้ำโดยตรงส่วนน้ำฝนที่เหลือ ซึ่งเกินมาในกรณีฝนตกหนักจะถูกรวมเข้าสู่บ่อหนองน้ำ เพื่อการหน่วงน้ำต่อไปโดยการจัดให้มีบ่อผันน้ำเสียจำนวน 2 บ่อ ได้แก่ บ่อผันน้ำเสียที่ 1 สำหรับรองรับน้ำเสียที่บำบัดแล้วจากอาคาร A, B และ C และบ่อผันน้ำเสียที่ 2 สำหรับรองรับน้ำเสียที่บำบัดแล้วจากอาคาร D, E, F, G, H, I และ J

ทั้งนี้ ในการระบายน้ำจากโครงการลงสู่คลองสาธารณะประโยชน์ (คลองวัดท่าพระ) โครงการได้ประสานไปยังสำนักงานเขตบางกอกใหญ่ เพื่อขออนุญาตระบายน้ำจากโครงการลงสู่คลองสาธารณะประโยชน์ (คลองวัดท่าพระ) ซึ่งสำนักงานเขตบางกอกใหญ่มีหนังสือแจ้งตอบกลับไม่ขัดข้องในการระบายน้ำทิ้งลงสู่คลองสาธารณะประโยชน์ (คลองวัดท่าพระ) ดังแสดงในหนังสือที่ กท.5703/2629 ลงวันที่ 16 มิถุนายน 2558

2.5.5 การจัดการมูลฝอย

1) ปริมาณมูลฝอย

ข้อมูลจาก กรมควบคุมมลพิษ เรื่องแนวทางและข้อกำหนดเบื้องต้นการลดและใช้ประโยชน์ขยะมูลฝอย ปี 2548 แบ่งมูลฝอยออกได้เป็น 4 ประเภท ได้แก่

(1) มูลฝอยย่อยสลายได้ หรือ มูลฝอยเปียกสามารถนำมาหมักทำปุ๋ยได้ เช่น เศษผัก เปลือกผลไม้เศษอาหาร ใบไม้ เศษเนื้อสัตว์ เป็นต้น แต่จะไม่รวมถึงซากหรือเศษของพืช ผัก ผลไม้ หรือสัตว์ที่เกิดจากการทดลองในห้องปฏิบัติการโดยที่ขยะย่อยสลายนี้เป็นมูลฝอยที่พบมากที่สุด คือ พบมากถึง 64% ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมดในกองมูลฝอย

(2) มูลฝอยที่ยังใช้ได้ หรือ ขยะรีไซเคิล คือ ของเสียบรรจุภัณฑ์ หรือวัสดุเหลือใช้ ซึ่งสามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ได้ เช่น แก้ว กระดาษ เศษพลาสติก กล่องเครื่องดื่มแบบ UHT กระป๋อง เครื่องดื่ม เศษโลหะอลูมิเนียม ยางรถยนต์ เป็นต้น สำหรับขยะรีไซเคิลนี้เป็นมูลฝอยที่พบมากเป็นอันดับที่สองในกองมูลฝอย กล่าวคือ พบประมาณ 30% ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมดในกองมูลฝอย

(3) มูลฝอยอันตราย คือมูลฝอยที่มีองค์ประกอบหรือปนเปื้อนวัตถุอันตรายชนิดต่างๆ ซึ่งได้แก่ วัตถุระเบิด วัตถุไวไฟ วัตถุออกซิไดซ์ วัตถุพิษ วัตถุที่ทำให้เกิดโรค วัตถุกัมมันตรังสี วัตถุที่ทำให้เกิด



การเปลี่ยนแปลงทางพันธุกรรม วัตถุอันตราย วัตถุที่ก่อให้เกิดการระคายเคือง วัตถุอย่างอื่นไม่ว่าจะเป็นเคมีภัณฑ์หรือสิ่งอื่นใดที่อาจทำให้เกิดอันตรายแก่บุคคล สัตว์ พืช ทรัพย์สินหรือสิ่งแวดล้อม เช่น ถ่านไฟฉาย หลอดฟลูออเรสเซนต์ แบตเตอรี่ โทรศัพท์เคลื่อนที่ ภาชนะบรรจุสารกำจัดศัตรูพืช กระป๋องสเปรย์บรรจุสีหรือสารเคมี เป็นต้น มูลฝอยอันตรายนี้เป็นมูลฝอยที่มักพบได้น้อยที่สุด กล่าวคือ พบประมาณเพียง 3% ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมดในกองมูลฝอย

(4) มูลฝอยทั่วไป หรือ มูลฝอยแห้ง คือมูลฝอยประเภทอื่นนอกเหนือจากมูลฝอยย่อยสลาย ชยะรีไซเคิล และมูลฝอยอันตรายมีลักษณะที่ย่อยสลายยากและไม่คุ้มค่าสำหรับการนำกลับมาใช้ประโยชน์ เช่น ห่อพลาสติกใส่ขนม ถุงพลาสติกบรรจุผักฟอก พลาสติกห่อลูกอม ของบะหมี่กึ่งสำเร็จรูป ถุงพลาสติกเบื้อนเศษอาหาร โฟมเบื้อนอาหาร พอยล์เบื้อนอาคาร เป็นต้น สำหรับมูลฝอยทั่วไปนี้เป็นมูลฝอยที่มีปริมาณใกล้เคียงกับมูลฝอยอันตราย กล่าวคือ จะพบประมาณ 3% ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมดในกองมูลฝอย

จากข้อมูลข้างต้น ที่ปรึกษาได้นำมาเป็นแนวทางและข้อกำหนดเบื้องต้นการลดใช้ประโยชน์ขยะมูลฝอยของกรมควบคุมมลพิษมาจัดการมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากผู้พักอาศัยภายในโครงการเพื่อลดและใช้ประโยชน์มูลฝอยของกรมควบคุมมลพิษ เพื่อลดปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากชุมชน ซึ่งเป็นการใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุด และลดภาระของท้องถิ่นในการจัดเก็บมูลฝอย ซึ่งสามารถคำนวณปริมาณมูลฝอยประเภทต่างๆ ได้ดังนี้

- ห้องชุดพักอาศัย (5,796 คน) อัตราการผลิต 3 ล./คน/วัน ปริมาณมูลฝอย 17.388 ลบ.ม.
- พนักงาน (22 คน) อัตราการผลิต 3 ล./คน/วัน ปริมาณมูลฝอย 0.066 ลบ.ม.
- ร้านค้า (12 คน) อัตราการผลิต 3 ล./คน/วัน ปริมาณมูลฝอย 0.036 ลบ.ม.

รวมปริมาณมูลฝอยของโครงการ เท่ากับ 17.49 ลบ.ม.

ทั้งนี้ ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น 17.5 ลูกบาศก์เมตร/วัน สามารถจำแนกออกเป็น 4 ประเภท ได้ดังนี้

- มูลฝอยทั่วไป ปริมาณ 0.53 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ร้อยละ 3 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)
- มูลฝอยย่อยสลายได้ มีปริมาณ 11.20 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ร้อยละ 64 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)
- มูลฝอยรีไซเคิลหรือมูลฝอยที่สามารถนำไปขายได้ มีปริมาณ 5.25 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ร้อยละ 30 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)
- มูลฝอยอันตราย มีปริมาณ 0.53 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ร้อยละ 3 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)

2) การจัดการมูลฝอย

(1) ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นภายในแต่ละชั้นของอาคาร ตั้งแต่ชั้นที่ 2-8 จำนวน 1 ห้อง/ชั้น โดยภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นแต่ละห้อง จะตั้งถังมูลฝอยขนาด 200 ลิตร ภายในถังรองด้วยถุงดำชั้นหนึ่ง จำนวน 4 ถังชั้น/ห้อง (ถังมูลฝอยที่ย่อยสลายได้ 1 ถัง ถังมูลฝอยทั่วไป 1 ถัง ถังมูลฝอยรีไซเคิล 1 ถัง และถังมูลฝอยอันตราย 1 ถัง) ซึ่งเมื่อเปิดดำเนินการโครงการจะประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยนำมูลฝอยมาไว้ในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นดังกล่าวทั้งนี้ โครงการจะติดป้ายประชาสัมพันธ์โครงการภายในพื้นที่โครงการ รณรงค์ให้ผู้พักอาศัยคัดแยกมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้โดยตรง เช่น ถุงพลาสติก นำกลับมาใช้ใหม่ เพื่อลดปริมาณมูลฝอยของโครงการ และจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดจัดเก็บมูลฝอยไปไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการโดยกำหนดให้พนักงานทำความสะอาดปฏิบัติงาน



รวบรวมและขนย้ายมูลฝอยในช่วงเวลา 13.00-14.00 น. ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่רבกวนผู้พักอาศัยน้อยที่สุดและดำเนินการเก็บขยะโดยสำนักงานเขตบางกอกใหญ่ต่อไป

(2) ห้องพักมูลฝอยรวม ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการอยู่ภายนอกอาคารบริเวณชั้น 1 โดยจะจัดให้มีห้องพักขยะมูลฝอยรวมจำนวน 2 จุด จุดที่ 1 ตั้งอยู่ที่ด้านทิศใต้ของอาคาร B และจุดที่ 2 ตั้งอยู่ที่ด้านทิศเหนือของอาคาร E สามารถรองรับปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นทั้งหมดประมาณ 17.5 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอไม่น้อยกว่า 3 วัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ห้องพักมูลฝอยรวมจุดที่ 1 ขนาดพื้นที่ 23.04 ตารางเมตร

- ห้องพักมูลฝอยทั่วไป มีขนาดพื้นที่ 2.315 ตร.ม.
- ห้องพักมูลฝอยเปียก มีขนาดพื้นที่ 4.95 ตร.ม.
- ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิลหรือมูลฝอยที่สามารถนำไปขายได้มีขนาดพื้นที่ 4.95 ตร.ม.
- ห้องพักมูลฝอยอันตราย มีขนาดพื้นที่ 2.315 ตร.ม.

ห้องพักมูลฝอยรวมจุดที่ 2 ขนาดพื้นที่ 39 ตารางเมตร

- ห้องพักมูลฝอยทั่วไป มีขนาดพื้นที่ 1.64 ตร.ม.
- ห้องพักมูลฝอยเปียก มีขนาดพื้นที่ 14.37 ตร.ม.
- ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิลหรือมูลฝอยที่สามารถนำไปขายได้ มีขนาดพื้นที่ 12.46 ตร.ม.
- ห้องพักมูลฝอยอันตราย มีขนาดพื้นที่ 3.71 ตร.ม.

ทั้งนี้ ห้องพักมูลฝอยแต่ละห้องจะมีประตูปิด-เปิดอย่างมิดชิด มีตะแกรงกันแมลงพร้อมติดตั้งระบบระบายอากาศและดูดกลิ่น และจัดให้มีพนักงานคอยดูแลทำความสะอาดภายหลังจากสำนักงานเขตบางกอกใหญ่มาเก็บขนมูลฝอยไปแล้วในทุกๆวัน ดังนั้นจึงไม่ก่อให้เกิดมูลฝอยตกค้างจนก่อให้เกิดผลกระทบด้านกลิ่นและทัศนียภาพแก่ผู้พักอาศัยภายในโครงการและพื้นที่โดยรอบ

อนึ่ง เมื่อเปิดโครงการจะประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยนำมูลฝอยมาทิ้งที่ถังมูลฝอยที่ทางโครงการจัดเตรียมไว้ให้ตามจุดต่างๆ ภายในพื้นที่โครงการและจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดมาจัดเก็บมูลฝอยแต่ละประเภทใส่ถุงมูลฝอย พร้อมทั้งติดฉลากบอกประเภทมูลฝอยนั้นๆ และกำหนดให้พนักงานปฏิบัติงานรวบรวมและขนย้ายมูลฝอยในช่วงเวลา 13.00-14.00 น. ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่רבกวนผู้พักอาศัยน้อยที่สุด

นอกจากโครงการจะจัดให้มีการคัดแยกมูลฝอยโดยพนักงานทำความสะอาดแล้วโครงการจะจัดให้มีการติดป้ายประชาสัมพันธ์โครงการภายในพื้นที่โครงการ เพื่อบรรณงค์ให้ผู้พักอาศัยของโครงการคัดแยกมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ได้โดยตรง เช่น ถูพลาสติก และถูงกระดาษ น้ำกลับมาใช้ใหม่เพื่อลดปริมาณมูลฝอยของโครงการ และเพื่อเป็นการบรรณงค์ด้านการคัดแยกมูลฝอยโครงการกำหนดมีการติดป้ายประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยคัดแยกประเภทมูลฝอยไว้ในห้องพักมูลฝอยบริเวณชั้นพักอาศัยสำหรับการจัดเก็บมูลฝอยของสำนักงานเขตบางกอกใหญ่ นั้น รดเก็บขนมูลฝอยสามารถเข้าพื้นที่โครงการโดยใช้เส้นทางถนนจรูญสนิทวงศ์ซอย 3 เข้าสู่พื้นที่โครงการซึ่งมีความกว้างถนน 6 เมตร โดยรอบอาคาร พร้อมทั้งจัดให้มีที่จอดรถสำหรับเก็บขนมูลฝอยได้สะดวก และในช่วงที่เก็บขนมูลฝอยให้กับโครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกด้านการจราจรสำหรับรถเก็บขนมูลฝอย นอกจากนี้ โครงการจะควบคุมพนักงานให้ทำความสะอาดบริเวณห้องพักมูลฝอยรวมให้สะอาดอยู่เสมอ



2.5.6 ระบบไฟฟ้า

1) **ระบบไฟฟ้าปกติ** โครงการมีปริมาณความต้องการใช้ไฟฟ้าภายในโครงการประมาณ 5,900 KVA จะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการ ไฟฟ้านครหลวง เขตธนบุรีซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวง โดยโครงการจะจัดให้มีอุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูงชนิดติดตั้งภายในอาคารสวิตช์บอร์ดแรงต่ำและหม้อแปลงไฟฟ้าแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงขนาด 24 KV ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิด Oil Immersed Type จำนวน 1 ชุด / อาคาร รวมจำนวนทั้งสิ้น 10 ชุด เพื่อแปลงไฟฟ้า 24 KV ให้เป็น 416/240 V เพื่อจ่ายไปยังโหนดต่างๆ ในภาวะปกติ โดยโครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 10 อาคาร ได้แก่ อาคาร A, B, C, D, E, F, G, H, I และ J โดยแต่ละอาคารมีปริมาณความต้องการใช้ไฟฟ้าและขนาดของหม้อ แปลงไฟฟ้าแตกต่างกัน ซึ่งปริมาณความต้องการใช้ไฟฟ้ารวม เท่ากับ 5,899,182.00 VA

สำหรับตำแหน่งที่ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าของแต่ละอาคาร มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินหรือผนังอาคารไม่น้อยกว่า 1.80 เมตร โดยพื้นที่ข้างเคียง ที่อยู่ติดกับพื้นที่โครงการบริเวณที่มีการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าส่วนใหญ่เป็นพื้นที่ว่าง และคลองสาธารณะประโยชน์ (คลองวัดท่าพระ) ยกเว้นบริเวณอาคาร A และ B พื้นที่ข้างเคียงจะเป็นอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3 ชั้น และบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น ซึ่งหม้อแปลงส่วนที่มีไฟฟ้าด้านแรงสูงของโครงการจะอยู่ห่างจากแนวสำหรับตำแหน่งที่ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าของแต่ละอาคาร มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินที่ใกล้ที่สุด ไม่น้อยกว่า 8 เมตร การติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าภายนอกอาคารของโครงการจะเป็นไปตามมาตรฐานงานติดตั้งไฟฟ้าทั่วไปของกรมโยธาธิการและผังเมืองกระทรวงมหาดไทย พ.ศ. 2551

2) **ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน** โครงการมีการติดตั้งแบตเตอรี่ ขนาด 24 V สามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง สำหรับใช้ในระบบแสงสว่าง

ทั้งนี้ บริเวณที่ตั้งโครงการ พบว่าอยู่ในพื้นที่ให้บริการของการไฟฟ้านครหลวงเขตธนบุรี และสามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการได้ ตามหนังสือยืนยันความพร้อมในการจ่ายกระแสไฟฟ้ากับโครงการที่ มท.5258/21.122/58 เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2558



2.5.7 ระบบป้องกันและอัคคีภัย

1) ระบบป้องกันอัคคีภัย

(1) ระบบท่อยืน โครงการมีพื้นที่ของอาคารแต่ละอาคารไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ไม่เข้าข่ายของอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษแต่เพื่อให้โครงการสามารถพึ่งพาตัวเองได้ในระดับหนึ่ง ในช่วงระหว่างที่รื้อดับเพลิงของสถานดับเพลิงและกู้ภัยธนบุรียังเดินทางมาไม่ถึงโครงการ โดยโครงการจัดให้มี ท่อยืน (Stand Pipe) ภายในแต่ละอาคาร ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว เพื่อรับน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำชั้น หลังคาเข้าสู่ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet FHC) ในแต่ละชั้น เพื่อให้สามารถใช้ น้ำจากถังเก็บน้ำดังกล่าวในการดับเพลิงเบื้องต้นได้ (ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้นอกจากนี้ โครงการจะติดตั้งหัวรับ น้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connection : FDC) จำนวน 1 จุด/อาคาร

(2) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) จะติดตั้ง จำนวน 2 ตู้/ชั้น ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC) ประกอบด้วยสายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) ความยาว 30 เมตร หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิด หัวต่อสวมเร็ว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) ถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือชนิด ABC ขนาด 20 ปอนด์ ขวานผจญเพลิง และถุงมือหนัง โดยแต่ละตู้ที่ติดตั้งจะมีระยะห่างกันมากที่สุดประมาณ 45 เมตร (ไม่เกิน 45 เมตร)

(3) บ่อรับน้ำดับเพลิง โครงการมีการออกแบบบ่อตรวจสอบสภาพน้ำเสียให้สามารถเป็นบ่อสำหรับรับน้ำจากคลองสาธารณะประโยชน์ (คลองวัดท่าพระ เพื่อนำมาช่วยในการดับเพลิงของอาคารภายในโครงการ

2) ระบบเตือนอัคคีภัย ประกอบด้วยแผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) ซึ่งทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุ (เครื่องตรวจจับควันตรวจจับความร้อน และเครื่องแจ้งเหตุด้วยมือ) ที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้ จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคารสำหรับเครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) จะติดตั้งเครื่องตรวจจับควันบริเวณห้องชุดพักอาศัยห้องนอน (Bed Room) และห้องรับแขก (Living Room) ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องโถงต้อนรับห้องออกกำลังกาย ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องปั๊ม ห้องเครื่องไฟฟ้าฉุกเฉินห้องควบคุมไฟฟ้า โถงลิฟต์ และบริเวณทางเดินทั่วทั้งอาคาร โดยจะเป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร และติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ไว้ในห้องครัว (Kitchen Room) ของห้องชุดพักอาศัยแต่ละห้อง สำหรับอุปกรณ์ส่งสัญญาณเตือนอัคคีภัย ได้แก่ เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง (Fire Alarm Manual Station) และกริ่งสัญญาณเตือนภัย (Horn Strobe) จะติดตั้งอยู่บริเวณโถงลิฟต์ดับเพลิง บันไดหลัก และบันไดหนีไฟของแต่ละชั้น

3) ป้ายบอกทางหนีไฟ (Ext Sign Light) ติดตั้ง 2 จุด คือบันไดหลัก และบันไดหนีไฟ โดยจะติดตั้งป้ายบอกทางออกฉุกเฉินไว้บริเวณทางออกสู่บันไดหนีไฟ

4) ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน (Emergency Light) ติดตั้งบริเวณ ห้องควบคุมอาคาร บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และโถงทางเดิน เป็นการให้แสงสว่างเพื่อการหนีไฟ (Escape Lighting) เพื่อให้ผู้พักอาศัยสามารถมองเห็นทางเดินไปยังบันไดหลักและบันไดหนีไฟออกจากตัวอาคารได้ในภาวะฉุกเฉิน รวมทั้งเป็นแสงสว่างสำรอง (Standby Lighting) ในภาวะที่การไฟฟ้านครหลวงเขตธนบุรีไม่สามารถจ่ายไฟให้กับโครงการได้



5) ทางหนีไฟ โครงการจัดให้มีบันไดหนีไฟภายในแต่ละอาคารโครงการซึ่งเป็นทางขึ้น-ลง ของอาคารในช่วงเวลาปกติและออกแบบให้ใช้เป็นทางหนีไฟได้ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ โดยบันไดแต่ละแห่งทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก หน้า 15 เซนติเมตร มีคุณสมบัติทนไฟได้ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ มีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร สามารถลงจากชั้น 8 ถึงชั้นที่ 1 ของแต่ละอาคารได้ ซึ่งบันไดทุกแห่งจะมีประตูล็อกไฟไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง และประตูล็อกไฟ เป็นบานผลักรอกจากตัวอาคาร พร้อมติดตั้งป้ายบอกทางออกฉุกเฉิน (EXIT SIGN LIGHT) แสดงให้เห็นเส้นทางอพยพหนีไฟออกจากอาคารได้อย่างชัดเจน และมีไฟแสงสว่างให้เห็นป้ายบอกทางออกฉุกเฉินเด่นชัดตลอดเวลาทั้งภาวะปกติและภาวะฉุกเฉินไว้ที่บริเวณทางออกสู่บันไดทุกๆ ชั้นของอาคาร

นอกจากนี้ การออกแบบบันไดหนี ไฟของแต่ละอาคารให้มีระยะห่างตามที่กำหนดในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2544) กำหนดว่า “ข้อ 44 ตำแหน่งที่ตั้งบันไดหนีไฟยกเว้นอาคารตามข้อ 43 ต้องมีระยะห่างระหว่าง ประตูห้องสุท้ายด้านทางเดินที่เป็นทางตัน ไม่เกิน 10 เมตร ระยะห่างระหว่าง บันไดหนีไฟตามทางเดินต้องไม่เกิน 60 เมตร ต้องมีบันไดหนีไฟจากชั้นสูงสุดหรือตาดฟ้าสู่พื้นดินถ้าเป็นบันไดหนีไฟภายในอาคารและถึงพื้นชั้นสองถ้าเป็นบันไดหนี ไฟภายนอกอาคาร ทั้งนี้ บันไดหนีไฟของแต่ละอาคารมีการออกแบบให้มีระยะห่างสอดคล้องตามที่กฎหมาย

6) แผนการป้องกันอัคคีภัย

โครงการจะจัดให้มีการซักซ้อมการอพยพหนีไฟเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยประสานไปยังสถานีดับเพลิงและกู้ภัยธนบุรี เพื่อร่วมซักซ้อมแผนการป้องกันอัคคีภัยเป็นประจำ ซึ่งสถานีดับเพลิงและกู้ภัยธนบุรีห่างจากโครงการประมาณ 2.24 กิโลเมตร (ตามเส้นทางรถวิ่ง) ใช้เวลาประมาณ 5-10 นาทีที่จะถึงพื้นที่โครงการ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพการจราจรด้วย นอกจากนี้ สถานีดับเพลิงและกู้ภัยธนบุรียังสามารถขอความช่วยเหลือจากหน่วยงานดับเพลิงใกล้เคียง ได้แก่ งานป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยสำนักงานเขตบางกอกใหญ่ซึ่งสามารถให้ความช่วยเหลือ สนับสนุนกับสถานีดับเพลิงและกู้ภัยธนบุรีได้อีกด้วย

2.5.8 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

1) ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศของโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

(1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

โครงการจะมีการระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ บริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้านซึ่งมีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยโครงการจะจัดให้มีพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้น ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

(2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล

โครงการจะจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศไม่น้อยกว่า 2 เท่าของปริมาณห้องต่อชั่วโมง ปริมาณการระบายอากาศ 10 ลบ.ฟุต/นาที เชื่อมต่อกับห้องน้ำของห้องชุดพักอาศัยทุกห้อง

2) ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศของโครงการเป็นแบบ Air Cooled Split Type ติดตั้งภายในห้องชุดพักอาศัย มีขนาดความเย็นอาคารรวมทั้งหมด 2,904.5 ตันความเย็น



2.5.9 ระบบคมนาคม

1) การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

เส้นทางการคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์ ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า-ออก ความกว้าง 6 เมตร อยู่ทางด้านทิศเหนือของโครงการโดยจะเชื่อมทางเข้า-ออกโครงการกับถนนจรัญสนิทวงศ์ซอย 3 มีโครงข่ายคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการดังนี้

- จากถนนเพชรเกษม ทิศมุ่งหน้าแยกท่าพระ เลี้ยวเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ ทิศมุ่งแยกไฟฉาย ระยะทางประมาณ 500 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ซอย 3 ประมาณ 520 เมตร จะพบพื้นที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ด้านซ้ายมือ
- จากถนนพรานนก ทิศมุ่งแยกไฟฉาย เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ ประมาณ 2.70 กิโลเมตร กลับรถที่จุดกลับรถ ระยะทางประมาณ 360 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ซอย 3 ประมาณ 520 เมตร จะพบพื้นที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ด้านซ้ายมือ
- จากถนนเลียบทางรถไฟตลิ่งชัน เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ ประมาณ 3.70 กิโลเมตร กลับรถที่จุดกลับรถ ระยะทางประมาณ 360 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ซอย 3 ประมาณ 520 เมตร จะพบพื้นที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ด้านซ้ายมือ
- จากถนนสุทธาวาส เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ ประมาณ 3.70 กิโลเมตร กลับรถที่จุดกลับรถ ระยะทางประมาณ 360 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ซอย 3 ประมาณ 520 เมตรจะพบพื้นที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ด้านซ้ายมือ
- จากถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้า เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ ประมาณ 5.30 กิโลเมตร กลับรถที่จุดกลับรถ ระยะทางประมาณ 360 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ซอย 3 ประมาณ 520 เมตร จะพบพื้นที่ตั้งโครงการตั้งอยู่ด้านซ้ายมือ

2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ

- ออกจากโครงการเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ ซอย 3 ระยะทางประมาณ 520 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ เพื่อเดินทางไปยังถนนพรานนก ถนนเลียบทางรถไฟตลิ่งชัน จากถนนสุทธาวาส และถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้าเพื่อเดินทางต่อไปยังถนนเส้นอื่นๆ ได้ เช่น ถนนบรมราชชนนี ถนนราชพฤกษ์ ถนนอรุณอมรินทร์ ถนนอิสรภาพ และถนนพระราม 8 เป็นต้น
- ออกจากโครงการเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ ซอย 3 ระยะทางประมาณ 520 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ กลับรถเมื่อถึงจุดกลับรถ เพื่อเดินทางไปยังแยกท่าพระ เพื่อเดินทางต่อไปยังถนนเส้นอื่นๆ ได้ เช่น ถนนเพชรเกษม ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ถนนประชาธิปไตย และถนนลาดหญ้า เป็นต้น

อนึ่งปัจจุบันบริเวณถนนจรัญสนิทวงศ์ ถนนสายหลักของโครงการ มีโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินส่วนต่อขยาย ช่วงบางซื่อ-ท่าพระ เป็นระบบรถไฟฟ้าขนาดใหญ่ (Heavy Rail Transit System) มีความจุ 50,000 คน/ชั่วโมง/ทิศทาง แนวเส้นทางเริ่มต้น โดยการต่อเชื่อมกับรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล



บริเวณสถานีบางซื่อ ผ่านสถานีเตาปูนซึ่งเป็นสถานีร่วมกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงบางใหญ่-บางซื่อ เข้าสู่ถนนประชาชื่นสาย 2 ผ่านสี่แยกบางโพ ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา เลี้ยวซ้ายเข้าถนนจรัญสนิทวงศ์ บริเวณโรงเรียนเทคโนโลยีพระราม 6 ผ่านแยกบางพลัด แยกบรมราชชนนี แยกไฟฉาย และสิ้นสุดที่แยกท่าพระ โดยเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้า สายสีน้ำเงิน ส่วนต่อขยาย ช่วงหัวลำโพง-บางแค เป็นเส้นทางยกระดับทั้งหมด ประมาณ 9 กิโลเมตร มี 10 สถานี ได้แก่ สถานีเตาปูน สถานีบางโพ สถานีบางอ้อ สถานีบางพลัด สถานีสิรินธร สถานีบางยี่ขัน สถานีบางขุนนนท์ สถานีแยกไฟฉาย สถานีจรัญสนิทวงศ์ 13 และสถานีท่าพระ นับเป็นเส้นทางที่เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าเส้นทางอื่นๆ ได้หลายเส้นทางทำให้สามารถเดินทางได้อย่างสะดวกสบายและเกิดความคล่องตัวในการเดินทาง

3) ทางเข้า-ออกโครงการ

โครงการจัดให้มีทางเข้า-ออกด้านหลัง (ด้านทิศใต้ของโครงการ โดยเปิดทางเข้า-ออกด้านหน้าโครงการ ด้านทิศเหนือ จำนวน ช่องทาง (2 ทิศทาง) กว้าง 6.00 เมตร เพื่อเชื่อมกับซอยจรัญสนิทวงศ์ 3 จากศูนย์กลางทางเข้า-ออกรถยนต์ ไปทางด้านทิศตะวันออกห่างจากมุมเขตที่ดินระยะประมาณ 24.48 เมตร แต่เพื่อลดผลกระทบจากการจราจรจากการเปิดทางเข้า-ออกโครงการ ในซอยจรัญสนิทวงศ์ 3 โครงการได้รื้อแนวเขตที่ดินทำเป็นช่องจราจรกว้าง 2.83 เมตร ความยาวจากศูนย์กลางทางเข้า-ออก ด้านทางเข้า ยาว 20.00 เมตร เพื่อให้รถที่จะรื้อเลี้ยงเข้าโครงการ มีพื้นที่รื้อเลี้ยงเข้าโดยไม่กีดขวางการจราจรในสายหลักและเปิดให้ใช้ซอยทั่วไปโดยไม่มีการกีดขวาง สอดคล้องตามความเห็นที่สำนักงานจราจรและขนส่ง กรุงเทพมหานคร ดังแสดงสำเนาหนังสือผลการพิจารณาลดผลกระทบจากการจราจรจากการเปิดทางเข้า-ออกรถยนต์โครงการ ที่ กท 1603/390 ลงวันที่ 28 พฤษภาคม 2558

4) ทางออกด้านหลังโครงการ

โครงการจัดให้มีทางออกด้านหลัง (ด้านทิศใต้ของโครงการ โดยออกแบบให้มีสะพานข้ามคลองวัดท่าพระ ด้านทิศใต้ของโครงการไปเชื่อมกับทางเดินริมเขื่อนคลองวัดท่าพระด้านหลังของโครงการ (ด้านทิศใต้ของโครงการ) (สภาพปัจจุบันชุมชนบริเวณ โดยรอบโครงการใช้เส้นทางเลียบบคลองวัดท่าพระเป็นทางเดินเท้าและทางสัญจรของรถจักรยานยนต์ไปเชื่อมถนนเพชรเกษม 16 และถนนจรัญสนิทวงศ์ ซอย 1) ซึ่งผู้พักอาศัยในโครงการสามารถใช้เป็นทางเดิน จักรยาน และจักรยานยนต์ เพื่อเดินทางออกสู่ซอยเพชรเกษม 16 และออกสู่ซอยจรัญสนิทวงศ์ 1 ไปยังรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน สถานีท่าพระได้ ทั้งนี้สำนักงานเขตบางกอกใหญ่ ได้มีหนังสือว่า การขออนุญาตก่อสร้างสะพานข้ามคลองดังกล่าวสามารถกระทำได้ ดังแสดงสำเนาหนังสือตอบข้อหารือเรื่องการอนุญาตเชื่อมสะพานข้ามและก่อสร้างสะพานชมคลองวัดท่าพระด้านทิศใต้ของโครงการที่ กท 5703/2824 ลงวันที่ 29 มิถุนายน 2558

5) ถนนและที่จอดรถโครงการ

การจราจรภายในโครงการ มีถนนภายในโครงการกว้างอย่างน้อย 6 เมตร โดยรอบอาคารจัดระบบจราจรภายในโครงการพิจารณาให้เป็นระบบเดินรถแบบสองทิศทาง เพื่อลดการติดกระแสดการจราจร พร้อมทั้งมีลูกศรบอกทิศทางจราจรบนพื้นทางอย่างชัดเจน เพื่อความสะดวกและปลอดภัยต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการ สำหรับมีที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พักอาศัยทั้งสิ้น 632 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารจำนวน 428 คัน และที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคารเท่ากับ 204 คัน) และจัดให้มีที่จอดรถแท็กซี่จำนวน 7 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ร่วมกับที่จอดรถจักรยาน แบบจอดได้ 2 ชั้น จำนวน 432 คัน ทั้งนี้ที่จอดรถยนต์ภายในโครงการจัดให้มีกันชนล้อบริเวณที่จอดรถยนต์ทุกแห่ง โดยกันชนล้อมีความสูง 0.125 เมตร เพื่อความปลอดภัยของผู้ขับขี่ในการเข้าจอด และจัดให้มีเส้นประแสดงช่องทางวิ่งจักรยาน



นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีที่กัลรถภายในพื้นที่จอดรถของโครงการ ซึ่งมีลักษณะเป็นทางตันหรือจุดที่ยากต่อการกัลรถ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยในการเข้าจอดรถ และการสัญจรภายในแต่ละอาคาร จำนวน 6 แห่ง ได้แก่

- บริเวณอาคาร A จำนวน 2 แห่ง
- บริเวณอาคาร B จำนวน 2 แห่ง
- บริเวณอาคาร G จำนวน 1 แห่ง
- บริเวณอาคาร J จำนวน 1 แห่ง

รวมทั้งมีการจัดทำป้ายชี้แต่ละอาคาร ป้ายบอกทางเข้าและออกไปยังแต่ละอาคารภายในโครงการ รวมทั้งเส้นทางเข้าถึงแต่ละอาคาร เพื่อให้ผู้พักอาศัยในโครงการรวมทั้งบุคคลภายนอกที่เข้ามาติดต่อภายในโครงการไม่เกิดความสับสนในการเข้าถึงแต่ละอาคาร

5) รายละเอียดเกี่ยวกับการจัดให้มีรถโดยสารขนาดเล็กภายในโครงการ และการบริหารจัดการที่เพียงพอและเหมาะสม และรายละเอียดเกี่ยวกับผู้รับผิดชอบในการดำเนินการ

โครงการจัดให้มีรถโดยสารขนาดเล็กภายในโครงการ และการบริหารจัดการที่เพียงพอและเหมาะสม และรายละเอียดเกี่ยวกับผู้รับผิดชอบในการดำเนินการ รวมทั้งในกรณีที่โครงการยังมิได้จัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ดังนี้

- การจัดให้มีรถโดยสารขนาดเล็กภายในโครงการ : เจ้าของโครงการ (บริษัท เฮลิคซ์ จำกัด) จัดให้มีรถโดยสารขนาดเล็ก ขนาด 8 ที่นั่ง จำนวน 4 คัน เพื่อรับ-ส่งผู้พักอาศัยในโครงการไปยังรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินสถานีท่าพระได้ โดยส่งมอบให้กับนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อจกนิติบุคคลอาคารชุดแล้วเสร็จ
- การบริหารจัดการด้านการให้บริการของรถโดยสารขนาดเล็กภายในโครงการ : กำหนดให้บริการรับ-ส่ง ผู้พักอาศัยในโครงการไปยังรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินสถานีท่าพระ ในช่วงเวลา 06.00-20.00 น. โดยในช่วงเช้าของการโดยสาร (เวลา 06.00 น.-09.00 น. และ 16.00 น.-19.00 น.) ให้บริการรอบละ 15 นาที ส่วนในช่วงนอกชั่วโมงเร่งด่วนของการโดยสาร ให้บริการรอบละ 30 นาที ทั้งนี้ หากผู้พักอาศัยต้องการเดินทางเร่งด่วนสามารถใช้บริการจักรยานยนต์รับจ้างและรถสองแถวภายในซอยจรรย์ 3 เป็นการเพิ่มรายได้ให้กับผู้ประกอบการจักรยานยนต์รับจ้างและรถสองแถวได้อีกทางหนึ่ง
- การจัดให้มีตำแหน่งที่จอดรถโดยสารขนาดเล็กภายในโครงการ : การกำหนดจุดจอดรถโดยสารขนาดเล็กภายในโครงการ พิจารณาดำเนินการที่จอดรถให้อยู่ห่างจากถนนจรรย์สนิทวงศ์ ซอย 3 ทั้งนี้ เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อจักรยานยนต์รับจ้างและรถสองแถวที่ให้บริการโดยสาธารณะภายใน ถนนจรรย์สนิทวงศ์ซอย 3 ซึ่งโครงการกำหนดให้จุดจอดรถโดยสารขนาดเล็กและจุดให้บริการ รับ-ส่ง ผู้พักอาศัยในโครงการไว้บริการด้านหน้าสำนักงานนิติบุคคลอาคาร E จำนวน 4 คัน ซึ่งสามารถจอดรถโดยสารขนาดเล็กของโครงการได้อย่างเพียงพอ



2.5.10 พื้นที่สีเขียว

การออกแบบพื้นที่สีเขียว จัดให้มีพื้นที่สีเขียวในแต่ละส่วนอย่างเพียงพอ ตามแนวทางการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ระบุว่า “โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม โครงการโรงแรม โครงการโรงพยาบาล โครงการอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ให้จัดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด โดยจะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวดังกล่าว และจัดให้มีไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของที่ว่างตามกฎหมาย” รายละเอียดมีดังนี้

การจัดพื้นที่สีเขียวภายในโครงการประเมินจากจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการรวมพนักงานจำนวนทั้งสิ้น 5,830 คน จะต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่า 5,830 ตร.ม. โดยต้องจัดเป็นพื้นที่สีเขียวชั้นล่างไม่น้อยกว่า 2,915 ตร.ม. และต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่า 4,129.56 ตร.ม.

โครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ 5,905.25 ตร.ม. (จำนวนผู้พักอาศัยในโครงการและพนักงานโครงการ จำนวน 5,830 คน ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่า 5,830 ตร.ม.) คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัย 1.01 ตร.ม./คน (ไม่น้อยกว่า 1:1 ตร.ม./คน) โดยจัดให้อยู่ชั้นล่างทั้งหมด ทั้งนี้พื้นที่สีเขียวที่โครงการนำมาคิดเป็นพื้นที่สีเขียวรวมของโครงการจะมีความกว้างของพื้นที่ที่ปลูกมากกว่า 1 เมตร โดยพื้นที่สีเขียวบริเวณที่โครงการนำมาคิดเป็นพื้นที่สีเขียวและบริเวณที่นำมาคิดเป็นพื้นที่สีเขียว และจัดให้มีการปลูกไม้ยืนต้นบริเวณชั้นล่าง 4,163.85 ตร.ม. (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของที่ว่างตามกฎหมาย แผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน 4,129.56 ตร.ม. (($27,530.40 \times 0.3$) $\times 0.5$ = 4,129.56 ตร.ม.))

สำหรับต้นไม้เดิมภายในพื้นที่โครงการ จำนวน 1 ต้น ได้แก่ ต้นไทร ซึ่งโครงการจะล้อมเก็บไว้พร้อมทั้งตัดแต่งกิ่งโดยผู้ที่มีความรู้ด้านการจัดสวนหรือนักภูมิสถาปัตย์ เพื่อป้องกันการฉีกหักของกิ่งไม้ในช่วงก่อสร้าง ส่วนชนิดพันธุ์ไม้ที่สามารถทนต่อสภาพภูมิอากาศและสภาพภูมิประเทศได้เป็นอย่างดี ได้แก่ ชงโคฮอนแลนด์ พิกุล มะฮอกกานี อินทนิลน้ำ รวมทั้งเป็นไม้ยืนต้นที่มีพุ่มใบหนาช่วยกรองฝุ่นและดูดซับก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ได้ดี และสามารถปลูกได้จริงตามขนาดพื้นที่ที่ออกแบบไว้ (พื้นที่ปลูกกว้างไม่น้อยกว่า 1 เมตร)

นอกจากนี้การจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการ ไม่มีการซ้อนทับกับระบบสาธารณูปโภคใต้ดินของโครงการ รวมทั้งพื้นที่โครงการบางส่วนมีแนวเขตติดกับคลองสาธารณะประโยชน์ (คลองวัดท่าพระ) โครงการจึงได้ออกแบบพื้นที่สีเขียวบริเวณพื้นที่โครงการด้านติดคลองสาธารณะประโยชน์ (คลองวัดท่าพระ) ให้มีความสอดคล้องกับสภาพพื้นที่บริเวณแนวคลอง โดยการปลูกไม้ยืนต้น และพุ่มไม้ตามแนวนานกับคลองสาธารณะประโยชน์ (คลองวัดท่าพระ) และจัดทำรั้วเหล็กโปร่ง ความสูง 2 เมตร ตลอดแนวนานกับคลองสาธารณะประโยชน์ (คลองวัดท่าพระ)



2.5.11 ความปลอดภัยภายในโครงการ

โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 10 อาคาร มีห้องชุดทั้งหมด 1,936 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย 1,932 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 4 ห้อง ซึ่งในการผ่านเข้า-ออกอาคารอาจส่งผลกระทบต่อในด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้พักอาศัยภายในโครงการ ดังนั้น โครงการจึงจัดให้มีประตูระบบรักษาความปลอดภัย พร้อมติดตั้งระบบคีย์การ์ด บริเวณทางเข้าโถงลิฟต์ชั้นล่าง ของแต่ละอาคารก่อนขึ้นลิฟต์เข้าส่วนชั้นพักอาศัย และติดตั้งระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV System) ซึ่งเป็นระบบโทรทัศน์วงจรปิดที่สามารถเฝ้าดูพื้นที่เพื่อป้องกันความปลอดภัยตามจุดต่าง ๆ ได้แก่ บริเวณบันได ทางเดิน เป็นต้น ซึ่งโครงการจะติดตั้งกล้องวงจรปิด ((CTV System) ไว้ทุกชั้นของแต่ละอาคารโดยบริษัทที่ปรึกษาได้แสงตัวอย่างตำแหน่งระบบคีย์การ์ด และการติดตั้งกล้องวงจรปิด (CCTV System) บริเวณชั้นที่ 1 ซึ่งเป็นชั้นที่เข้า-ออกอาคาร ชั้นพักอาศัย และบริเวณทางเข้า-ออก ด้านหน้าและด้านหลังโครงการ



บทที่ 5

สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม



สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่ปรึกษาได้ดำเนินการติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ยูนิโ อ จรรย์ 3 (ระยะดำเนินการ) ของนิติบุคคลอาคารชุด ยูนิโ อ จรรย์ 3 ระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2566 เสนอในบทที่ 3 (ตารางที่ 3-1) สามารถสรุปได้จำนวนทั้งหมด 21 ข้อ

1. สภาพภูมิประเทศ
2. การเกิดแผ่นดินไหว
3. สภาพภูมิอากาศและคุณภาพอากาศ
4. เสียง
5. นิเวศวิทยาบก
6. นิเวศวิทยาทางน้ำ
7. การใช้ประโยชน์ที่ดิน
8. การคมนาคม
9. การจัดการมูลฝอย
10. การใช้ไฟฟ้า
11. การใช้น้ำ
12. การจัดการน้ำเสีย
13. การระบายน้ำ
14. การป้องกันอัคคีภัย
15. สภาพเศรษฐกิจและสังคม
16. สาธารณสุข
17. การจัดการสวะน้ำ
18. ทัศนียภาพและพื้นที่สีเขียว
19. การบดบังแสงแดด
20. การบดบังทิศทางลม
21. การบดบังคลื่นสัญญาณวิทยุ/โทรทัศน์



5.1 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการได้ยึดถือปฏิบัติตามมาตรการฯ ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการอย่างเคร่งครัด ยกเว้นมาตรการดังต่อไปนี้

5.1.1 มาตรการที่ไม่ได้ปฏิบัติ : ไม่พบ

5.1.2 มาตรการที่ปฏิบัติไม่ได้ : ไม่พบ

5.1.3 มาตรการที่ปฏิบัติได้แต่ยังไม่มีประสิทธิภาพ

1. การคมนาคม

รายละเอียดมาตรการ : จัดให้มีช่องทางรถจักรยานภายในโครงการโดยกำหนดให้มีการจัดทำสัญลักษณ์พื้นที่ทางแสดงเส้นทางสัญจรรถจักรยานและ กำหนดให้มีมาตรการด้านความปลอดภัยในการใช้รถใช้ถนนภายในโครงการเพิ่มเติม กล่าวคือ กำหนดให้ผู้ใช้รถจักรยานขับขี่ซ้ายของ ช่องทาง และติดป้าย “ระวังจักรยาน” ตลอดเส้นทางภายในโครงการ และนอกโครงการ

เหตุผล : โครงการมีการประชาสัมพันธ์ให้ผู้ใช้งานรถจักรยานขับขี่ซ้ายของช่องทางการจราจร และประชาสัมพันธ์ให้ผู้ใช้งานใช้รถใช้ถนนสัญจรภายในโครงการระวังรถจักรยาน

แนวทางหรือแผนการดำเนินการแก้ไข : โครงการควรจัดให้มีช่องทางสำหรับ รถจักรยานภายใน โครงการและจัดทำป้าย “ระวังจักรยาน”

1.2 การจัดการน้ำเสีย/การระบายน้ำ/สาธารณสุข

รายละเอียดมาตรการ :

- นำน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วไปรดน้ำต้นไม้ในพื้นที่โครงการ โดยการติดตั้งระบบน้ำหยดบริเวณใต้พื้นที่สีเขียว

- นำน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วไปรดน้ำต้นไม้ในพื้นที่โครงการโดยผ่าน ระบบท่อซึมซึ่งโครงการจะฝังท่อไว้บริเวณพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ และน้ำทิ้งส่วนที่เหลือระบายออกสู่คลองวัดท่าพระต่อไป

- นำน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วมารดน้ำต้นไม้

เหตุผล : โครงการยังไม่มีเมื่อนำน้ำที่ผ่านการบำบัดแล้วมาใช้รดน้ำต้นไม้ ซึ่งน้ำที่ผ่านการบำบัดทางโครงการจะทำการปล่อยออกสู่สาธารณะ

แนวทางหรือแผนการดำเนินการแก้ไข : โครงการควรมีการ พิจารณานำน้ำทิ้ง ที่ผ่านการบำบัดแล้ว ไปรดน้ำต้นไม้



1.3 สาธารณสุข

รายละเอียดมาตรการ : ล้างทำความสะอาดถังเก็บน้ำใช้ ทุก 6 เดือน เพื่อล้างตะกอน สนิม และ คราบสกปรกที่เกาะตามผนังหรือซอกมุมของถังที่น้ำไม่มีการหมุนเวียน โดยใช้แปรงขัดและเครื่องสูบน้ำแรงดันสูงฉีดล้าง ไม่ใช้น้ำยาล้างที่มี สารเคมีซึ่งอาจตกค้าง เพื่อสุขภาพอนามัยที่ดีของผู้พักอาศัย

เหตุผล : โครงการมีการล้างทำความสะอาดถังเก็บน้ำใช้ ทุก 1 ปี เพื่อล้างตะกอน สนิม และ คราบสกปรกที่เกาะตามผนังหรือ ซอกมุมของถังที่น้ำไม่มีการหมุนเวียน โดยใช้แปรงขัดและ เครื่องสูบน้ำแรงดันสูงฉีดล้าง ไม่ใช้น้ำยาล้างที่มีสารเคมีซึ่ง อาจตกค้าง เพื่อสุขภาพอนามัยที่ดีของผู้พักอาศัย

แนวทางหรือแผนการดำเนินการแก้ไข : โครงการควรมีการทำความสะอาดถังเก็บน้ำใช้ ทุก 6 เดือน

5.2 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม

สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม โครงการ ยูนิโ อ จรัญ 3 (ระยะดำเนินการ) ของนิติบุคคลอาคารชุด ยูนิโ อ จรัญ 3 ระหว่างเดือนกรกฎาคม ถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2566 เสนอในบทที่ 4 สามารถสรุปได้จำนวนทั้งหมด 17 ข้อ

1. สภาพภูมิประเทศ
2. การเกิดแผ่นดินไหว
3. สภาพภูมิอากาศและคุณภาพอากาศ
4. คุณภาพเสียง
5. คุณภาพน้ำ
6. การคมนาคม
7. สภาพเศรษฐกิจและสังคม
8. สระว่ายน้ำ
9. น้ำใช้
10. ระบบระบายน้ำ
11. การจัดการมูลฝอย
12. ไฟฟ้า
13. การป้องกันอัคคีภัย
14. การคมนาคม
15. ทัศนียภาพ
16. การบดบังแสงแดดและทิศทางลม
17. การบดบังคลื่นวิทยุ/โทรทัศน์

โครงการสามารถปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการ และผลการตรวจวัดมีค่าอยู่ในเกณฑ์มาตรฐานตามที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด





บริษัท ทีเอ็นพี เอ็นไวรอนเมนต์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)
ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ 332/173 หมู่ 3 ตำบลบางรักพัฒนา อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี 11110
เบอร์ติดต่อ 02-156-8273 / 088-2968628
Email : tnp.envi@gmail.com
www.tnpenvironment.co.th

