

บทที่ 2

สรุปรายละเอียดโครงการ

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ คิงสแควร์ เรสซิเดนซ์ (KINGSQUARE RESIDENCE) ตั้งอยู่ที่ ถนนรัชดาภิเษก แขวงบางโพธิ์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ดังรูปที่ 2.1-1 ดำเนินการโดย บริษัท คิง สแควร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 52 ชั้น ความสูง 222.20 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับหลังคาโถงลิฟต์) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 222 ห้อง โดยจะปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินจำนวน 7 แปลง ขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 4-1-14.4 ไร่ หรือ 6,857.6 ตารางเมตร เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท คิง สแควร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้พัฒนาโครงการ

ทั้งนี้ โครงการได้ขอตรวจสอบและคัดค้านะวาทที่ดินจากกรมสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เพื่อตรวจสอบแนวคลองและจุดสิ้นสุดคลองเสาหิน บริเวณด้านทิศเหนือของพื้นที่โครงการ

อนึ่ง เนื่องจากที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการไม่อยู่ติดถนนสาธารณะ (ถนนรัชดาภิเษก) ดังนั้น นอกเหนือจากแปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งโครงการแล้ว โครงการจะนำแปลงที่ดินอื่นๆ จำนวน 8 แปลง มาขึ้นร่วมในการขออนุญาตก่อสร้าง เพื่อใช้เป็นทางเข้า – ออกสู่ถนนรัชดาภิเษก และที่ว่าง 12 เมตร ในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้ง 8 แปลง ได้จัดการระงับยอมให้ใช้ที่ดินในกรรมสิทธิ์ของตนบางส่วน เรื่องทางถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำตลอดสาธารณูปโภคต่าง ๆ รวมถึงให้ใช้เป็น ที่ว่างกว้าง 12 เมตร ตลอดแนวตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และยินยอมให้ใช้ที่ดินดังกล่าวขึ้นร่วมขออนุญาตก่อสร้างอาคารและเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกในการก่อสร้าง โดยจะเรียกว่า “ถนนภาระจำยอม”

โดยโครงการได้นำบางส่วนของถนนภาระจำยอมความกว้าง 12 เมตร ตลอดแนวมาขึ้นร่วมเพื่อใช้เป็น ที่ว่าง 12 เมตร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ดังที่กล่าวไป โดยที่ว่างดังกล่าวเป็นผิวจราจรทั้งหมด ตลอดความกว้าง 12 เมตร ซึ่งไม่มีสิ่งปลูกสร้าง หรือที่จอดรถยนต์แต่อย่างใด ซึ่งสอดคล้องตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ข้อ 2 ที่กำหนดให้

“ข้อ 2 ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร ขาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10.00 เมตร

สำหรับที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นมากกว่า 30,000 ตารางเมตร ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร

ที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนถึงบริเวณที่ตั้งของอาคาร และที่ดินนั้นต้องว่างเพื่อสามารถใช้เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้โดยสะดวกด้วย”

สภาพพื้นที่ก่อนพัฒนาโครงการ ณ เดือนมิถุนายน 2566 ถนนการะจำยอมบริเวณด้านหน้าโครงการ มีสภาพเป็นถนน ค.ศ.ล. เขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร ซึ่งโครงการใช้เป็นทางเข้า – ออกของโครงการ และเป็นที่ว่างไม่น้อยกว่า 12 เมตร และความยาวต่อเนื่องกันจนถึงตัวอาคาร

อนึ่ง ในโฉนดที่ดินแปลงการะจำยอมจำนวน 8 แปลง ได้ให้สิทธิผู้เช่าที่ดินกรรมสิทธิ์ของตนสามารถใช้ถนนการะจำยอมในการผ่านเข้า – ออกได้ รวมถึงโรงเรียน นานาชาตคิงส์ คอลเลจ กรุงเทพฯ ก็ได้รับสิทธิ ด้วยเช่นกัน นอกจากนี้ เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในพื้นที่บริเวณนี้ขนาดพื้นที่ประมาณ 40 ไร่ และได้วางแผนพัฒนาโครงการอื่นๆ ร่วมด้วยในอนาคต ได้แก่ โครงการร้านค้าปลีก อาคารสรรพสินค้า (RETAIL)

และโครงการ KINGSQUARE SERVICE APARTMENT

ดังนั้น ในอนาคตจะมีการใช้ถนนการะจำยอมเป็นทางเข้า – ออก รวมกันทั้งหมด 4 โครงการ ได้แก่

1. โครงการ คิงสแควร์ เรสซิเดนซ์ (KINGSQUARE RESIDENCE)
2. โครงการร้านค้าปลีก อาคารสรรพสินค้า (RETAIL)
3. โครงการ KINGSQUARE SERVICE APARTMENT
4. โรงเรียนนานาชาติ คิงส์คอลเลจ กรุงเทพฯ

โครงการได้ออกแบบและวางระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดสาธารณูปโภคต่างๆ เพื่อรองรับโครงการที่จะพัฒนาในอนาคต และจะเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแลบำรุงรักษาด้านการะจำยอมตลอดจนระบบสาธารณูปโภคต่างๆ นี้ตลอดไป โดยในการก่อสร้างปรับปรุง ซ่อมแซม เส้นทางสัญจร และระบบสาธารณูปโภคบริเวณพื้นที่การะจำยอม การจัดการจราจรเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้เส้นทางจราจร บริเวณพื้นที่การะจำยอม และนำที่ดินบริเวณพื้นที่การะจำยอมไปใช้ติดต่อส่วนราชการเพื่อขออนุญาตใดๆ แต่การกระทำความดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขที่ไม่เป็นเหตุทำให้ประโยชน์แห่งการะจำยอมลดไป

สำหรับ โรงเรียนนานาชาติ คิงส์คอลเลจ กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นพื้นที่อ่อนไหว ที่ใช้ถนนเส้นนี้เป็นทางเข้า-ออกร่วมกับโครงการ ซึ่งการเดินทางจากถนนรัชดาภิเษกเลี้ยวซ้ายเข้าถนนการะจำยอม ระยะทางประมาณ 70 เมตร ทางเข้า-ออก โรงเรียนนานาชาติ คิงส์คอลเลจ กรุงเทพฯ อยู่ด้านซ้ายมือ รวมถึงมีทางเท้าริมถนนการะ

จำยอมทั้ง 2 ฝั่ง และถัดจาก ทางเข้า-ออก โรงเรียนฯ ระยะทางประมาณ 180 เมตร ทางเข้า-ออกโครงการจะอยู่ทางขวามือ ซึ่งทั้ง 2 ฝั่งของถนนภาระจำยอมจะมีทางเดินเท้าเช่นกัน โดยได้ออกแบบให้มีป้ายจราจร ป้ายเขตโรงเรียน ป้ายจำกัดความเร็ว ทางม้าลาย สันนุนชะลอความเร็ว เขตห้ามหยุด และกระจกโค้งจราจร เพื่อให้เกิดความปลอดภัยต่อนักเรียนผู้ปกครอง รวมถึงผู้พักอาศัยภายในโครงการในการสัญจรบนถนนภาระจำยอมดังกล่าว ทั้งนี้ เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินจะเป็นผู้รับผิดชอบในการดูแลบำรุงรักษาถนนภาระจำยอมตลอดจนระบบสาธารณูปโภคต่างๆ นี้ตลอดไป

สำหรับการเดินทางเข้า – ออกพื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์เป็นหลัก ซึ่งโครงการจัดให้มีทางเข้า – ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 8 เมตร เชื่อมต่อกับถนนภาระจำยอมด้านทิศตะวันออกเพื่อออกสู่ถนนรัชดาภิเษก โคนมีรายละเอียดการเดินทางเข้า – ออกพื้นที่โครงการดังนี้

1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ มี 5 เส้นทางหลัก ดังนี้

1.1) เส้นทางที่ 1 จากถนนพระรามที่ 3 ทิศทางจากแยกเจริญราษฎร์ มุ่งหน้าแยกพระรามที่ 3 - รัชดาภิเษก เลี้ยวซ้ายเข้าถนนรัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 1.75 กิโลเมตร กลับรถที่จุดกลับรถใกล้แยกทางด่วนสาธุประดิษฐ์ เพื่อมุ่งหน้าแยกรัชดาภิเษก-พระรามที่ 3 ระยะทางประมาณ 600 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติ คิงส์ คอลเลจ กรุงเทพฯ (ถนนภาระจำยอม) ระยะทางประมาณ 250 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ

1.2) เส้นทางที่ 2 จากถนนพระรามที่ 3 ทิศทางจากแยกพระรามที่ 3-วงแหวนอุตสาหกรรมมุ่งหน้าแยกพระรามที่ 3 - รัชดาภิเษก เลี้ยวขวาเข้าถนนรัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 1.75 กิโลเมตร กลับรถที่จุดกลับรถใกล้แยกทางด่วนสาธุประดิษฐ์ เพื่อมุ่งหน้าแยกรัชดาภิเษก-พระรามที่ 3 ระยะทางประมาณ 600 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติ คิงส์คอลเลจ กรุงเทพฯ (ถนนภาระจำยอม) ระยะทางประมาณ 250 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ

1.3) เส้นทางที่ 3 จากถนนสาธุประดิษฐ์ ทิศทางจากแยกยานนาวา - สาธุประดิษฐ์ มุ่งหน้าแยกทางด่วนสาธุประดิษฐ์ เลี้ยวซ้ายเข้าถนนรัชดาภิเษก เพื่อมุ่งหน้าแยกรัชดาภิเษก-พระรามที่ 3 ระยะทางประมาณ 600 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติ คิงส์คอลเลจ กรุงเทพฯ (ถนนภาระจำยอม) ระยะทางประมาณ 250 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ

1.3) เส้นทางที่ 4 จากทางพิเศษเฉลิมมหานคร (ทางด่วน)

- จากทางพิเศษเฉลิมมหานคร ทิศทางจากพระราม 9 มุ่งหน้าต่างระดับคลองเตยแยกออกจากทางพิเศษที่ทางออก 23 เข้าถนนรัชดาภิเษก มุ่งหน้าแยกทางด่วนสาธุประดิษฐ์ ระยะทางประมาณ 700 เมตร กลับรถที่จุดกลับรถใกล้แยกทางด่วนสาธุประดิษฐ์ เพื่อมุ่งหน้าแยกรัชดาภิเษก-พระรามที่ 3 ระยะทางประมาณ 600 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติ คิงส์ คอลเลจ กรุงเทพฯ (ถนนภาระจำยอม) ระยะทางประมาณ 250 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ

- จากทางพิเศษเฉลิมมหานคร ทิศทางจากต่างระดับคลองเตย มุ่งหน้าบางโคล่-ดาวคะนอง แยกออกจากทางพิเศษที่ทางออก 22 เข้าถนนสาธุประดิษฐ์ มุ่งหน้าแยกรัชดาภิเษก-พระรามที่ 3 ระยะทางประมาณ 600 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติ คิงส์ คอลเลจ กรุงเทพฯ (ถนนภาระจำยอม) ระยะทางประมาณ 250 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ

1.4) เส้นทางที่ 5 จากทางพิเศษศรีรัช (ทางด่วน)

- จากทางพิเศษศรีรัช ทิศทางจากต่างระดับพญาไท มุ่งหน้าบางโคล่-ดาวคะนอง แยกออกจากทางพิเศษที่ทางออก ต.2-13 เข้าถนนรัชดาภิเษก มุ่งหน้าแยกทางด่วนสาธุประดิษฐ์ ระยะทางประมาณ 1.2 กิโลเมตร กลับรถที่จุดกลับรถใกล้แยกทางด่วนสาธุประดิษฐ์ เพื่อมุ่งหน้าแยกรัชดาภิเษก-พระรามที่ 3 ระยะทางประมาณ 600 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติ คิงส์ คอลเลจ กรุงเทพฯ (ถนนภาระจำยอม) ระยะทางประมาณ 250 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางด้านขวามือ

2) การเดินทางออก จากโครงการ มี 6 เส้นทางหลัก ดังนี้

2.1) เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติ คิงส์ คอลเลจ กรุงเทพฯ (ถนนภาระจำยอม) ระยะทางประมาณ 250 เมตร ออกถนนรัชดาภิเษก มุ่งหน้าแยกพระรามที่ 3 - รัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 1.0 กิโลเมตร เลี้ยวขวาออกถนนพระรามที่ 3 เพื่อไปยังถนนเจริญนคร ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน และถนนที่เชื่อมต่อได้

2.2) เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติ คิงส์ คอลเลจ กรุงเทพฯ (ถนนภาระจำยอม) ระยะทางประมาณ 250 เมตร ออกถนนรัชดาภิเษก มุ่งหน้าแยกพระรามที่ 3 - รัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 1.0 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายออกถนนพระรามที่ 3 เพื่อไปยังถนนสาธุประดิษฐ์ และถนนวงแหวนอุตสาหกรรม และถนนที่เชื่อมต่อได้

2.3) เส้นทางที่ 3 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติ คิงส์ คอลเลจ กรุงเทพฯ (ถนนภาระจำยอม) ระยะทางประมาณ 250 เมตร ออกถนนรัชดาภิเษก มุ่งหน้าแยกพระรามที่ 3 - รัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 1.0 กิโลเมตร กลับรถที่แยกพระรามที่ 3 - รัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 1.75 กิโลเมตร เลี้ยวขวาที่แยกทางด่วนสาธุประดิษฐ์ ออกถนนสาธุประดิษฐ์ เพื่อไปยังถนนวงแหวนอุตสาหกรรม และถนนที่เชื่อมต่อได้

2.4) เส้นทางที่ 4 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติ คิงส์ คอลเลจ กรุงเทพฯ (ถนนภาระจำยอม) ระยะทางประมาณ 250 เมตร ออกถนนรัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 1.00 กิโลเมตร กลับรถที่แยกพระรามที่ 3 - รัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 2.0 กิโลเมตร เพื่อไปยังถนนราชีวาสราชนครินทร์ และถนนที่เชื่อมต่อได้

2.5) เส้นทางที่ 5 ทางพิเศษเฉลิมมหานคร (ทางด่วน)

- จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติ คิงส์ คอลเลจ กรุงเทพฯ (ถนนภาระจำยอม) ระยะทางประมาณ 250 เมตร ออกถนนรัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 1.00

กิโลเมตร กลับรถที่แยกพระรามที่ 3 - รัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 1.75 กิโลเมตร มุ่งหน้าแยกทางด่วน สาขุประดิษฐ์กลับรถที่จุดกลับรถใกล้แยกทางด่วนสาขุประดิษฐ์ ระยะทางประมาณ 150 เมตร สามารถเข้าด่านเก็บค่าผ่านทางพิเศษสาขุประดิษฐ์ 2 ได้

- จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติ คิงส์ คอลเลจ กรุงเทพฯ (ถนนพระรามที่ 3) ระยะทางประมาณ 250 เมตร ออกถนนรัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 1.00 กิโลเมตร กลับรถที่แยกพระรามที่ 3 - รัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 1.75 กิโลเมตร ถึงแยกทางด่วนสาขุประดิษฐ์ ตรงไปอีกระยะทางประมาณ 200 เมตร สามารถเข้าด่านเก็บค่าผ่านทางพิเศษสาขุประดิษฐ์ 1 ได้

2.6) เส้นทางที่ 6 ทางพิเศษศรีรัช (ทางด่วน)

- จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนส่วนบุคคลหน้าโรงเรียนนานาชาติ คิงส์ คอลเลจ กรุงเทพฯ (ถนนพระรามที่ 3) ระยะทางประมาณ 250 เมตร ออกถนนรัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 1.00 กิโลเมตร กลับรถที่แยกพระรามที่ 3 - รัชดาภิเษก ระยะทางประมาณ 400 เมตร สามารถเข้าด่านเก็บค่าผ่านทางพิเศษด่านพระราม 3 ได้

นอกจากนี้ ในการเดินทางเข้า – ออกพื้นที่โครงการ สามารถใช้ระบบขนส่งสาธารณะอื่นๆ เช่น รถโดยสารประจำทางขององค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ รถยนต์โดยสารสาธารณะ (Taxi) รถโดยสารด่วนพิเศษ (Bus Rapid Transit) หรือ BRT ซึ่งสถานีที่ใกล้โครงการมากที่สุด ได้แก่ สถานีวัดดอกไม้ ตั้งอยู่บนถนนพระรามที่ 3 มีระยะห่างจากโครงการไปทางทิศใต้ ระยะทางประมาณ 900 เมตร จึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่ทำให้การเดินทางเข้า – ออกโครงการมีความสะดวกและรวดเร็วมากยิ่งขึ้น

สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการและการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณรอบพื้นที่โครงการ มีดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	คลองเสาหิน และพื้นที่จอดรถ (บริษัท แอมพลัส เอสเตท จำกัด) ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 4 ชั้น จำนวน 1 คูหา
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	พื้นที่ว่าง และถนนพระรามที่ 3 เขตทางกว้างประมาณ 18 เมตร ถัดไปเป็นโรงเรียนนานาชาติ คิงส์ คอลเลจ กรุงเทพฯ
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนส่วนบุคคล ถัดไปเป็นพื้นที่ว่าง
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	อาคาร ขนาดความสูง 3-6 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และพื้นที่รอกการก่อสร้าง ถัดไปเป็นโกดัง (บริษัท ป.สุนทร วานิช จำกัด) ขนาดชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร

สภาพพื้นที่โครงการ ณ เดือนมิถุนายน 2566 เป็นพื้นที่ว่าง รั้วคอนกรีต และพื้นที่คอนกรีต ซึ่งสิ่งปลูกสร้างเหล่านี้ภายในพื้นที่โครงการก่อนดำเนินการก่อสร้างจะมีการรื้อถอนและปรับพื้นที่เพื่อเตรียมการก่อสร้างโดยการรื้อถอนและการก่อสร้างจะเริ่มดำเนินการหลังจากได้รับอนุญาตจากหน่วยงานผู้ให้อนุญาต

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบโครงการ ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนรัชดาภิเษก มีสภาพการใช้ที่ดินโดยรอบเป็นชุมชนเมืองที่มีความหนาแน่นค่อนข้างสูง ประกอบด้วย อาคารพาณิชย์ (เช่น บริษัท ไทยสแกน (ธรรมดี) จำกัด ขนาดความสูง 4 ชั้น บริษัท นิวสตาร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ขนาดความสูง 4 ชั้น บริษัท เอสเชลอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ขนาดความสูง 5 ชั้น บริษัท ฟิฟซ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ขนาดความสูง 4 ชั้น บริษัท โอห์ม ชัคเซล จำกัดและบริษัท 89 ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ขนาดความสูง 4 ชั้น เป็นต้น) อาคารชุดพักอาศัยรวม (เช่น อาคารอยู่อาศัยรวม(ให้เช่า) ลีลาเพลส ขนาดความสูง 4 ชั้น เป็นต้น) สถานศึกษา (เช่น โรงเรียนนานาชาติ คิงส์ คอลเลจ กรุงเทพฯ และโรงเรียนสารสาสน์ พัฒนา) บ้านพักอาศัย ร้านค้า สถานประกอบการต่างๆ เป็นต้น



รูปที่ 2.1-1 ผังแสดงที่ตั้งโครงการ

2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 52 ชั้น ความสูง 222.20 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับหลังคาโรงลิฟต์) จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 222 ห้อง มีพื้นที่รวมคิดค่าธรรมเนียมเท่ากับ 58,512.6 ตารางเมตร มีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 57,488.6 ตารางเมตร และมีพื้นที่อาคารปกคลุมดิน เท่ากับ 2,818.4 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่อาคารในแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้นที่ 1	เป็นพื้นที่จอดรถและทางวิ่งรถ (ที่จอดรถยนต์ จำนวน 12 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถทั่วไป จำนวน 3 คัน และที่ จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา จำนวน 9 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 9 คัน ที่จอดรถจักรยาน จำนวน 24 คัน และที่จอดรถสาธารณะ จำนวน 4 คัน) โถงต้อนรับ จุติภัณฑ์ ห้องผู้เยี่ยมชม ห้องพักคนขับรถ ห้องควบคุม ห้องเก็บของ ห้องสำนักงาน นิติบุคคลอาคารชุด ห้องสันทนการ ห้องสมุด ห้องนั่งพักผ่อน ถึงเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ห้องพัสดุผลอยรวม ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 2	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่งรถ จำนวน 45 คัน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 3 ถึง ชั้นที่ 7	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่งรถ จำนวน 61 คัน/ชั้น บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 8	เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่งรถ จำนวน 29 คัน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 9	เป็นชั้นส่วนกลาง ประกอบด้วย พื้นที่สระว่ายน้ำ จัดสวน ห้องน้ำชาย ห้องน้ำหญิง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 10 – 15	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 10 ห้อง/ชั้น (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 8 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง) รวม 6 ชั้น มีจำนวนห้องพักอาศัยทั้งสิ้น 60 ห้อง ห้องพัสดุผลอยประจำชั้น บันได ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 16 – 18	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 7 ห้อง/ชั้น (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 6 ห้อง) รวม 3 ชั้น มีจำนวนห้องพักอาศัยทั้งสิ้น 21 ห้อง ห้องพัสดุผลอยประจำชั้น บันได ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 19 – 30	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 6 ห้อง/ชั้น (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 6 ห้อง) รวม 12 ชั้น มีจำนวน

	ห้องพักอาศัยทั้งสิ้น 72 ห้อง ห้องพักรวมผ่อนปรนประจำชั้น บันได ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 31	เป็นชั้นงานระบบ ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ บันได ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 32 – 45	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 4 ห้อง/ชั้น (เป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 3 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง) รวม 14 ชั้น มีจำนวนห้องพักอาศัยทั้งสิ้น 56 ห้อง ห้องพักรวมผ่อนปรนประจำชั้น บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 46	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยขนาด 3 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง ห้องพักรวมผ่อนปรน บันได ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 47	เป็นชั้นงานระบบ ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำ ห้องเครื่องสูบน้ำ บันได ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 48 และชั้นที่ 50	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยขนาด 4 ห้องนอน จำนวน 3 ห้อง/ชั้น รวม 2 ชั้น มีจำนวนห้องพักอาศัยทั้งสิ้น 6 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยขนาด ห้องพักรวมผ่อนปรน บันได ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 49 และชั้นที่ 51	เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยขนาด 4 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง/ชั้น รวม 2 ชั้น มีจำนวนห้องพักอาศัยทั้งสิ้น 2 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยขนาด ห้องพักรวมผ่อนปรน บันได ทางเดิน โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นที่ 52	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง ห้องออกกำลังกาย ห้องโยคะ ห้องเล่นสควอช ห้องดูหนัง ห้องประชุม ห้องพักผ่อน ห้องน้ำหญิง ห้องเก็บของ ห้องน้ำชาย ห้องน้ำสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นห้องเครื่องลิฟต์	ประกอบด้วย ห้องเครื่องลิฟต์ ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
ชั้นดาดฟ้า	เป็นพื้นที่หนีไฟทางอากาศ ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์

สำหรับรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ การคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินโครงการ (FAR) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม และอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR) และร้อยละของพื้นที่น้ำซึ่งผ่านเพื่อปลูกต้นไม้ มีดังนี้

1) รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ

โครงการตั้งอยู่ที่ถนนรัชดาภิเษก แขวงบางโพธิ์ เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร จากการตรวจสอบที่ตั้งโครงการตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ออกตาม

ความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 พบว่า “โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณหมายเลข ย.9-29 (สีน้ำตาล)”

2) อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินโครงการ (FAR)

พื้นที่ดินโครงการ	=	6,857.6	ตารางเมตร
พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน	=	57,488.6	ตารางเมตร
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน	=	8.38 : 1 (ไม่เกิน 8.4 : 1)*	

(ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

โครงการตั้งอยู่ในการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ย. 9-29) กำหนด FAR ไม่เกิน 7 : 1 แต่ทั้งนี้ ตามข้อ 55 ของกฎกระทรวงดังกล่าวระบุการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่รับน้ำในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต ที่กักเก็บน้ำได้ในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ต่อพื้นที่ดิน 50 ตารางเมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละ 5 ถ้าสามารถกักเก็บน้ำได้มากกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ตามสัดส่วน แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินร้อยละ 20 ดังนั้น สำหรับพื้นที่โครงการสามารถมี FAR ได้ไม่เกิน 8.4 : 1)

3) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม

พื้นที่ดินโครงการ	=	6,857.6	ตารางเมตร
พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	=	2,818.4	ตารางเมตร
ดังนั้น พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	=	6,857.6 – 2,818.4	
	=	4,039.2	ตารางเมตร
คิดเป็นร้อยละ	=	(4,039.2 x 100) / 6,857.6	
	=	58.90	ของพื้นที่ดินโครงการ

(ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยต้องมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ใน 100 ของพื้นที่ที่ดิน)

4) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR)

พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	=	4,039.2	ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม (ไม่รวมพื้นที่ที่เพิ่มด้วยระบบ FAR BONUS)	=	48,003.2	ตารางเมตร
ดังนั้น อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมคิดเป็นร้อยละ	=	(4,039.2 x 100) / 48,003.2	
	=	8.41	

(ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518)

5) ที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

พื้นที่ดินโครงการ = 6,857.6 ตารางเมตร

โครงการอาคารชุดพักอาศัย ต้องมีพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

$$= (6,857.6 \times 30) / 100$$

$$= 2,057.28 \text{ ตารางเมตร}$$

โครงการมีพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม = 4,039.2 ตารางเมตร

คิดเป็นร้อยละ = $(4,039.2 \times 100) / 6,857.6$

$$= 58.90 \text{ ของพื้นที่ว่าง}$$

(โครงการมีพื้นที่ว่างไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร)

6) พื้นที่น้ำซึมผ่านเพื่อปลูกต้นไม้

พื้นที่อาคารรวม (ไม่รวมพื้นที่อาคารที่เพิ่มขึ้นด้วยระบบโบนัส (FAR BONUS))

$$= 48,003.2 \text{ ตารางเมตร}$$

พื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5

$$= (48,003.2 \times 4.5) / 100$$

$$= 2,160.14 \text{ ตารางเมตร}$$

พื้นที่น้ำซึมผ่านไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง

$$= (2,160.14 \times 50) / 100$$

$$= 1,080.07 \text{ ตารางเมตร}$$

โครงการมีพื้นที่น้ำซึมผ่าน = 1,169.93 ตารางเมตร

คิดเป็นร้อยละ = $(1,169.93 \times 100) / 2,160.14$

$$= 54.16 \text{ ของพื้นที่ว่าง}$$

(ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518)

2.3 กฎหมายหลักที่เกี่ยวข้อง

บริษัทที่ปรึกษาจะเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะถอยร่นของอาคารภายในโครงการ กับกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่างๆ ดังนี้

1) แนวอาคารและระยะร่น

1.1) กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ.2540)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

บริษัทที่ปรึกษาได้เปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะร่นของอาคารโครงการ ตามหมวดที่ 1 เรื่อง ลักษณะของอาคาร เนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร

1.2) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 (พ.ศ.2550)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

บริษัทที่ปรึกษาได้เปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะร่นต่างๆ ของอาคารโครงการ ตามหมวดที่ 4 เรื่อง แนวอาคารและระยะร่นต่างๆ ของอาคาร

1.3) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 ออกตามความใน

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

บริษัทที่ปรึกษาได้เปรียบเทียบแนวอาคารโครงการตามหมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะร่นต่างๆ

1.4) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารบาง

ชนิด หรือประเภท (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2545

บริษัทที่ปรึกษาได้เปรียบเทียบแนวอาคารโครงการตามข้อ 3 เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารบางชนิด หรือบางประเภท

2) กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ.2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

บริษัทที่ปรึกษาได้เปรียบเทียบการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ของโครงการตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ.2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

2.4 ผู้พักอาศัยภายในโครงการ

ในการคำนวณจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ บริษัทที่ปรึกษาจะใช้ค่าตามมาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้ “พื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป” ทั้งนี้ ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ บริษัทที่ปรึกษาจะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องพักประกอบด้วย โดยกำหนดให้ 1 ห้องนอน มีผู้พักอาศัย 2 คน แต่หากพบว่าเมื่อประเมินแล้ว มีผู้พักอาศัยน้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจะใช้ค่าตามที่กำหนดแทน ซึ่งจากการประเมินพบว่า "โครงการจะมีผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการจำนวนรวมทั้งสิ้น 1,214 คน"

2.5 พื้นที่สีเขียว

ตามที่ภูมิสถาปนิกของโครงการได้เพิ่มการคิดพื้นที่สีเขียวบนอาคารบริเวณชั้นที่ 9 ของโครงการ ขนาดพื้นที่รวม 62.45 ตารางเมตรนั้น เดิมพื้นที่ดังกล่าวออกแบบไว้เป็นพื้นที่จัดสวน และมีโครงสร้างต่างๆ ภายในพื้นที่จัดสวน เช่น ทางเดิน ส่วนนั่งเล่น เป็นต้น เนื่องจากบริเวณด้านทิศตะวันตกปัจจุบันเป็นพื้นที่รอการก่อสร้าง และเป็นพื้นที่ที่อยู่ภายในรั้วของเดียวกันกับบ้านเลขที่ 606 และ 618 ดังนั้น โครงการจึงได้พิจารณาปรับย้ายตำแหน่งบ่อดินเพื่อบำบัดก๊าซมีเทนจากระบบบำบัดน้ำเสีย โดยปรับย้ายบ่อดินทั้ง 3 บ่อ มาไว้บริเวณด้านทิศเหนือของพื้นที่โครงการทดแทน ซึ่งบริเวณดังกล่าวจะอยู่ใกล้กับพื้นที่ลานจอดรถของบริษัท แอมพลัส เอสเตท จำกัด

ทั้งนี้ ในการปรับย้ายบ่อดินทั้ง 3 บ่อ ส่งผลให้ขนาดพื้นที่สีเขียวของโครงการเปลี่ยนแปลงไป ดังนี้

1. พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 1 คงเหลือ 1,214.85 ตารางเมตร (จากเดิม 1,223.03 ตารางเมตร)
2. พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นบริเวณชั้นที่ 1 คงเหลือ 1,052.90 ตารางเมตร (จากเดิม 1,061.08 ตารางเมตร)
3. พื้นที่ปลูกหญ้าไม้พุ่มไม้คลุมดินบริเวณชั้นที่ 1 คงเหลือ 1,214.85 ตารางเมตร (จากเดิม 1,223.03 ตารางเมตร)

ตารางเมตร)

ดังนั้น ภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงโครงการจะมีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นที่ 1 และบนอาคารขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 1,277.30 ตารางเมตร รายละเอียดดังนี้

1) จัดให้มีพื้นที่สีเขียวชั้นที่ 1 ขนาดพื้นที่ 1,214.85 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่สีเขียวที่อยู่บนงานระบบขนาดพื้นที่ 0.12 ตารางเมตร และพื้นที่สีเขียวที่มีความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร ขนาดพื้นที่ 8.18 ตารางเมตร) เป็นพื้นที่สีเขียวภายนอกอาคารปกคลุมดินทั้งหมด โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 1,052.90 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่ปลูกหญ้าไม้พุ่มไม้คลุมดินนอกทรงพุ่มไม้ยืนต้น ขนาดพื้นที่ 161.95 ตารางเมตร

2) พื้นที่สีเขียวบนอาคารชั้นที่ 9 ขนาดพื้นที่รวม 62.45 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 31.61 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่ปลูกไม้พุ่มไม้คลุมดินนอกทรงพุ่มไม้ยืนต้น ขนาดพื้นที่ 30.84 ตารางเมตร

นอกจากนี้ โครงการได้ออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวแนวตั้ง บริเวณทิศตะวันตกเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มทัศนียภาพและป้องกันมลพิษด้านอากาศและเสียงให้กับบ้าน/อาคารข้างเคียง

2.6 รายละเอียดภายในโครงการ

2.6.1 ระบบน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการจะใช้บริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาทุ่งมหาเมฆ โดยจะต่อท่อประปา ขนาด 2 นิ้ว จากท่อประปาริมนนภาระจำลอง เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำชั้นที่ 1 จากนั้นจะสูบน้ำไปเก็บยังถังเก็บน้ำบนอาคารแล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ ของอาคารต่อไป โดยมีรายละเอียดของถังเก็บน้ำของโครงการ ดังนี้

(1) ถังเก็บน้ำชั้นที่ 1 จำนวน 2 ถัง สำหรับน้ำเพื่อการอุปโภค – บริโภคและสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง

(2) ถังเก็บน้ำชั้นที่ 31 จำนวน 2 ถัง สำหรับน้ำเพื่อการอุปโภค – บริโภคและสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง

(3) ถังเก็บน้ำชั้นที่ 47 จำนวน 2 ถัง สำหรับน้ำเพื่อการอุปโภค – บริโภค

2) ปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน สามารถประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดว่า “ที่พักอาศัยตามที่เกิดขึ้นจริง แต่ต้องไม่น้อยกว่า 200 ลิตร/คน/วัน” ทั้งนี้ กิจกรรมอื่นๆ ที่มีภายในโครงการจะถูกนำมาคำนวณปริมาณน้ำใช้ร่วมด้วย โดยอ้างอิงอัตราการใช้น้ำจากแหล่งข้อมูลต่างๆ ทั้งนี้ จากการประเมินพบว่า “โครงการจะมีความต้องการใช้น้ำรวมประมาณ 244.04 ลูกบาศก์เมตร/วัน”

ปริมาณการใช้น้ำสูงสุดของพื้นที่โครงการคิดเทียบเท่าที่ 2.25 เท่าของปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย (ปรีดา เข้มเจริญวงศ์, 2534) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปริมาณการใช้น้ำสูงสุด	=	2.45 x ปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย
ปริมาณน้ำใช้เฉลี่ย (10 ชั่วโมง/วัน)	=	24.4
∴ ปริมาณน้ำใช้ในชั่วโมงสูงสุด	=	2.44 x 24.4
	=	59.78 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง
	≈	60 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง

3) การสำรองน้ำใช้

โครงการจะจัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค – บริโภค ไว้ในถังเก็บน้ำชั้นที่ 1 และถังเก็บน้ำชั้นที่ 31 และถังเก็บน้ำชั้นที่ 47 โดยมีรายละเอียดดังนี้

3.1) การสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค – บริโภค

ความต้องการน้ำใช้เพื่อการอุปโภค – บริโภค	=	244.04	ลูกบาศก์เมตร/วัน
สำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค – บริโภค	=	1	วัน
ดังนั้น ความต้องการน้ำสำรองเพื่อการอุปโภค – บริโภค	=	244.04 x 1	
	=	244.04	ลูกบาศก์เมตร
ถังเก็บน้ำชั้นที่ 1 สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค – บริโภค จำนวน 2 ถัง	=	308	ลูกบาศก์เมตร
ถังเก็บน้ำชั้นที่ 31 สำรองน้ำเพื่อการอุปโภค – บริโภค จำนวน 2 ถัง	=	60	ลูกบาศก์เมตร
ถังเก็บน้ำชั้นที่ 47 จำนวน 2 ถัง สำรองเพื่อการอุปโภค – บริโภค	=	60	ลูกบาศก์เมตร
	=	308 + 60 + 60	
	=	428	ลูกบาศก์เมตร
	>	244.04	ลูกบาศก์เมตร

3.2) การสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง

ประสิทธิภาพของเครื่องสูบน้ำดับเพลิง ชั้นที่ 1	=	4.73	ลูกบาศก์เมตร/นาที
ระยะเวลาการสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง	=	30	นาที
ดังนั้น ปริมาณน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง	=	4.73 x 30	
	=	141.9	ลูกบาศก์เมตร
ถังเก็บน้ำใต้ดินสำรองเพื่อการดับเพลิง	=	308	ลูกบาศก์เมตร
	>	141.9	ลูกบาศก์เมตร

ประสิทธิภาพของเครื่องสูบน้ำดับเพลิง ชั้นที่ 31

= 3.78 ลูกบาศก์เมตร/นาที

ระยะเวลาการสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง

= 30 นาที

ดังนั้น ปริมาณน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง

= 3.78×30

= 113.4 ลูกบาศก์เมตร

ถังเก็บน้ำใต้ดินสำรองเพื่อการดับเพลิง

= 152 ลูกบาศก์เมตร

> 113.4 ลูกบาศก์เมตร

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าถังเก็บน้ำทั้งหมดที่โครงการจัดเตรียมไว้สามารถสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค – บริโภค และเพื่อการดับเพลิงได้อย่างเพียงพอ

2.6.2 สระว่ายน้ำ

โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำบริเวณชั้นที่ 9 จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ สระว่ายน้ำขนาดพื้นที่ (ไม่รวมลานสระ) 200 ตารางเมตร ความลึก 1.20 เมตร และสระว่ายน้ำเด็กขนาดพื้นที่ (ไม่รวมลานสระ) 23.4 ตารางเมตร ความลึก 0.56 เมตร โดยในการฆ่าเชื้อโรคสำหรับน้ำในสระว่ายน้ำจะใช้ระบบเกลือ (SALT CHLORINATOR) ซึ่งจะเปลี่ยนเกลือให้เป็นโซเดียมไฮโปคลอไรท์เพื่อฆ่าเชื้อโรคจึงจะไม่ส่งผลกระทบต่อสุขภาพอนามัยของผู้ใช้สระว่ายน้ำ นอกจากนี้ โครงการจะจัดให้มีห้องน้ำชาย-หญิงไว้ที่บริเวณชั้นดังกล่าว และจัดให้มีอุปกรณ์ช่วยชีวิตประจำสระว่ายน้ำและป้ายแสดงกฎปฏิบัติสำหรับผู้มาใช้สระว่ายน้ำให้เห็นอย่างชัดเจนติดตั้งไว้ที่บริเวณริมสระว่ายน้ำ รวมทั้งจัดให้มีไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณสระว่ายน้ำและพื้นที่โดยรอบ เพื่อความปลอดภัยในเวลากลางคืน ตลอดจนให้มีการดูแลรักษาและตรวจสอบระบบไฟฟ้าส่องสว่างให้สามารถใช้งานได้ตลอดระยะเวลาเปิดดำเนินการ

2.6.3 การบำบัดน้ำเสีย

1) ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องส้วม น้ำเสียจากการอาบน้ำและอื่นๆ และน้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก ซึ่งปริมาณน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำจากสระว่ายน้ำและน้ำสำหรับการรดน้ำต้นไม้) โดยจากการประเมิน พบว่า “โครงการจะมีปริมาณน้ำเสียรวมทั้งสิ้น 240.89 ลูกบาศก์เมตร/วัน”

2) รายละเอียดและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียตั้งอยู่ใต้ดินบริเวณทางวิ่งรถด้านทิศเหนือของโครงการมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน 2.23-2.45 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2 เมตร) ซึ่งสอดคล้องตาม

พระราชบัญญัติ บรรพ 1 แห่ง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พ.ศ. 2535 กำหนดให้ “มาตรา 1342 บ่อ สระ หลุม รับน้ำโสโครก หรือหลุมรับปุ๋ยหรือขยะมูลฝอยนั้น ท่านว่าจะขุดในระยะ 2 เมตร จากแนวเขตที่ดินไม่ได้” โดยเป็นระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge System) จำนวน 1 ชุด ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 240.89 ลูกบาศก์เมตร/วัน สามารถรองรับน้ำเสียทั้งหมดของโครงการปริมาณ 240.89 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ

3) การกำจัดก๊าซมีเทน และ Aerosol

3.1) การกำจัดก๊าซมีเทน

บริษัทที่ปรึกษาได้ศึกษาข้อมูลก๊าซต่างๆ ที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสียจากการศึกษาพบว่าก๊าซทั่วไปที่พบในน้ำเสีย ได้แก่ ไนโตรเจน ออกซิเจน คาร์บอนไดออกไซด์ ไฮโดรเจนซัลไฟด์ แอมโมเนีย และมีเทน ซึ่งก๊าซในไนโตรเจน ออกซิเจน และคาร์บอนไดออกไซด์ จะเป็นชนิดแรกที่พบในบรรยากาศทั่วไป และพบในน้ำที่สัมผัสอากาศ ส่วนก๊าซไฮโดรเจนซัลไฟด์ แอมโมเนีย และมีเทน จะเกิดจากการย่อยสลายสารประกอบอินทรีย์ในน้ำเสีย (มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2554) ได้แก่ ก๊าซออกซิเจนที่ละลายน้ำ (Dissolved Oxygen) ก๊าซไฮโดรเจนซัลไฟด์ (Hydrogen Sulfide) และมีเทน (Methane)

3.2) การกำจัด Aerosol

เป็นอนุภาคของของเหลวขนาดเล็ก ที่ฟุ้งกระจายในอากาศและลอยในอากาศได้เป็นเวลานานๆ ซึ่งละอองน้ำ (Aerosol) ที่เกิดขึ้นในระบบบำบัดน้ำเสียส่วนใหญ่จะเกิดจากเครื่องเติมอากาศบริเวณผิวน้ำ ที่มีการตีน้ำที่ระดับผิวน้ำด้านบนเพื่อให้กระจายเป็นเม็ดเล็กๆ ขึ้นมาสัมผัสกับอากาศเพื่อรับออกซิเจน ซึ่งทำให้โอกาสที่จะเกิดการฟุ้งกระจายของละอองน้ำ (Aerosol) ที่มีการปนเปื้อนของเชื้อโรคออกสู่บรรยากาศภายนอกเกิดขึ้นได้มาก

อนึ่ง ขั้นตอนการบำบัดน้ำเสียของโครงการ ซึ่งมีการเติมอากาศในถังปรับเสถียรและถังเติมอากาศ อาจทำให้เกิดละอองลอย (Aerosol) ที่มีการปนเปื้อนของเชื้อโรคผ่านท่อระบายอากาศออกสู่บรรยากาศภายนอก ซึ่งจากการคำนวณ พบว่า ระบบบำบัดน้ำเสียก่อให้เกิด Aerosol ปริมาณ 0.044 ลูกบาศก์เมตร/วินาที โดยโครงการจะใช้บ่อดินบำบัด ซึ่งจะต่อท่อ Vent HDPE รวบรวมอากาศ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว โดยมีค่าระดับแนวท่อที่ออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย และค่าระดับแนวท่อที่เข้าบ่อดินเท่ากับ -0.10 เมตร (อ้างอิงค่าระดับ + 0.00 เมตร ที่ถนนรัชดาภิเษกด้านหน้าโครงการ) ซึ่งด้านข้างบ่อดินมีโครงสร้างเป็นคอนกรีต ความหนา 10 เซนติเมตร และมีคันคอนกรีตบริเวณปากบ่อดิน ความสูง 10 เซนติเมตร หากกรณีที่มีน้ำท่วมในบ่อดิน โดยบ่อดินมีขนาดพื้นที่ 1.5 ตารางเมตร ความลึก 1.2 เมตร จำนวน 1 บ่อ ภายในบ่อต่อท่อ PVC หุ้มด้วย Geotextile ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 นิ้ว เจาะรู ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 10 มิลลิเมตร ทูกระยะ 10 เซนติเมตร ความยาว 1 เมตร จากนั้นจะกลบท่อด้วยแผ่น Geo Textile และชั้นกรวดหน้า 0.01 เมตร โดยชั้นดินจะเป็นดินสีดำ ร้อยละ 50 และแกลบดำ ซึ่งนิยมนำมาปรับปรุงดินเพื่อช่วยเพิ่มความร่วนซุย และเพิ่มแร่ธาตุ ร้อยละ 50 และปลูกต้นไม้ในพื้นที่บริเวณด้านบนของบ่อดิน

เพื่อให้มีความชื้นอยู่ตลอดเวลา ช่วยป้องกันผลกระทบจากกลิ่นรบกวนได้อีกทางหนึ่ง รวมทั้งโครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่ที่มีประสบการณ์ดูแลบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียให้ทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และจัดให้มีเจ้าหน้าที่คอยตรวจสอบบริเวณบ่อดินบำบัด หากพบว่ามึกลิ่นรบกวนต้องดำเนินการแก้ไข เพื่อป้องกันผลกระทบด้านกลิ่นต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการ และผู้พักอาศัยข้างเคียง มีการติดตั้งป้ายแจ้งเตือนตำแหน่งบ่อดินดังกล่าวกำกับบริเวณปากบ่อทั้ง 2 บ่อ เพื่อความปลอดภัยของผู้พักอาศัย และพนักงานภายในโครงการ

2.6.4 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของพื้นที่โครงการ มีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคา

ประกอบด้วยหัวรับน้ำฝน (RD) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากหลังคาของอาคารแล้วไหลลงตามท่อระบายน้ำฝน (RL) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว ซึ่งจะไหลลงสู่ท่อระบายน้ำรอบอาคารและจะถูกรวบรวมเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำต่อไป

2) ระบบระบายน้ำภายในอาคาร

- ท่อระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหาร (Kitchen Waste Pipe) ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการประกอบอาหารเข้าสู่ถังดักไขมันภายในระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

- ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากห้องน้ำและอื่นๆ เข้าสู่ถังแยกกากภายในระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

- ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ทำหน้าที่ระบายน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่างๆ เข้าสู่ถังแยกกากภายในระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการต่อไป

3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร โครงการแบ่งการระบายน้ำออกเป็น 2 ส่วน รายละเอียดดังนี้

3.1) ระบบระบายน้ำฝน ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 400 และ 600 มิลลิเมตร ความลาดเอียง 1 : 200 ทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนที่ตกลงบนพื้นที่โครงการเข้าสู่บ่อหน่วงน้ำ ซึ่งเป็นบ่อปิดตั้งอยู่ใต้ดินจำนวน 1 บ่อ มีความจุ 570 ลูกบาศก์เมตร บริเวณทิศใต้ของอาคารโครงการ โดยในการควบคุมอัตราการระบายน้ำไม่ให้เกินก่อนการพัฒนาโครงการจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำ จำนวน 2 เครื่อง (ใช้งานจริง 1 เครื่อง สำรอง 1 เครื่อง) มีอัตราการสูบ 1.56 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 6 เมตร เพื่อสูบน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนภาระจำยอม และระบายออกสู่คลองเสาหินที่อยู่บริเวณริมถนนรัชดาภิเษก จากนั้นน้ำจะไหลไปทิศทางทิศตะวันตก และบรรจบกับคลองแยกคลองเสาหิน ก่อนระบายลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยาทางประตูระบายน้ำคลองเสาหิน ต่อไป

3.2) ระบบระบายน้ำเสีย น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจะไหลมาตามท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว เข้าสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งพร้อมตะแกรงดักขยะ ก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำริมถนนภาระจำยอม และระบายออกสู่คลองเสาหินที่อยู่บริเวณริมถนนรัชดาภิเษก จากนั้นน้ำจะไหลไปทิศทาง

ทิศตะวันตก และบรรจบกับคลองแยกคลองเสาหิน ก่อนระบายลงสู่แม่น้ำเจ้าพระยาทางประตูระบายน้ำ คลองเสาหิน ต่อไป

4) ข้อมูลน้ำท่วมบริเวณโครงการ

โครงการตั้งอยู่ถนนรัชดาภิเษก แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร ซึ่งจากการตรวจสอบข้อมูลสำนักการระบายน้ำ กรุงเทพมหานคร พบว่า พื้นที่โครงการไม่ได้อยู่ในพื้นที่เฝ้าระวังน้ำท่วมแต่อย่างใด

2.6.5 การจัดการมูลฝอย

1) ประเภทมูลฝอย

มูลฝอยที่เกิดจากการดำเนินโครงการ ประกอบด้วย มูลฝอยย่อยสลายได้ ได้แก่ เศษอาหาร และมูลฝอยแห้ง ได้แก่ เศษกระดาษ กุ้งพลาสติก เป็นต้น ซึ่งจากการประเมิน พบว่า **"โครงการจะมีปริมาณมูลฝอยรวม 6.07 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือ 1,214 กิโลกรัม/วัน"** ในช่วงเปิดดำเนินโครงการจะมีผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการรวมทั้งสิ้น 1,214 คน โดยกำหนดให้ผู้พักอาศัย และพนักงานภายในโครงการใช้น้ำกากอนามัย 1 ชื่น/วัน และน้ำกากอนามัยมีน้ำหนัก 28-3 กรัม/ชื่อน โดยจะเลือกใช้ค่าน้ำหนัก 3 กรัม/ชื่อนสามารถคำนวณได้ดังนี้

จำนวนผู้พักอาศัย และพนักงานภายในโครงการ = 1,214 คน

ผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการจะใช้น้ำกากอนามัย 1 ชื่อน/วัน โดยน้ำกากอนามัย มีน้ำหนักประมาณ

= 3 กรัม/ชื่อน

ดังนั้น ปริมาตรของน้ำกากอนามัย = 1,214 x 3

= 3,642 กรัม/วัน

= 3.64 กิโลกรัม/วัน

น้ำกากอนามัยมีความหนาแน่นอยู่ในช่วง 90-100 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร โดยจะเลือกใช้ค่าน้ำหนัก 100 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร (ค่าสูงสุดในการคำนวณ)

= 100 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร

= 3.642/100

= 0.036 ลูกบาศก์เมตร/วัน

= 36 ลิตร/วัน

ทั้งนี้ โครงการจะจัดเตรียมถังมูลฝอยติดเชื่อนขนาด 60 ลิตร ไว้ภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นทุกห้อง และห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อรองรับน้ำกากอนามัยของผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการ

2) การจัดการมูลฝอย

โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นบริเวณชั้นพักอาศัยทุกชั้น จำนวน 1 ห้อง/ชั้น ตั้งอยู่ใกล้กับโถงลิฟต์ดับเพลิง โดยภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นแต่ละห้องจะตั้งถังมูลฝอย ขนาด 50 ลิตร จำนวน 1 ถัง (ถังมูลฝอยอันตราย 1 ถัง ภายในรองด้วยถุงสีส้ม) ถังมูลฝอยขนาด 100 ลิตร จำนวน 2 ถัง (ถังมูลฝอยย่อยสลายได้ 1 ถัง ภายในรองด้วยถุงสีดำ และถังมูลฝอยทั่วไป 1 ถัง ภายในรองด้วยถุงสีน้ำเงิน) และถังมูลฝอย ขนาด 150 ลิตร จำนวน 1 ถัง (ถังมูลฝอยรีไซเคิล 1 ถัง ภายในรองด้วยถุงสีขาวขุ่นสีเหลือง หรือสีขาวใส) ซึ่งรองรับมูลฝอยแต่ละประเภทได้อย่างเพียงพอ

สำหรับภายในห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด และห้องออกกำลังกาย โครงการจะตั้งถังมูลฝอยขนาด 60 ลิตร จำนวน 3 ถัง/ห้อง (ถังมูลฝอยทั่วไป 1 ถัง ถังมูลฝอยเปียก 1 ถัง ถังมูลฝอยรีไซเคิล 1 ถัง) ไว้ภายในแต่ละห้องดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดการมูลฝอยของโครงการจะกำหนดให้มีมาตรการประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัย และพนักงานโครงการ ลดปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น รวมถึงแนะนำวิธีการคัดแยกมูลฝอยแต่ละประเภท โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. จัดทำป้ายข้อความหรือสติ๊กเกอร์ที่มีข้อความเชิญชวนให้ลดปริมาณมูลฝอยติดไว้บริเวณโถงลิฟต์ หรือโถงทางเดิน หรือบริเวณอื่นๆ ที่สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน

- ซ่อมแซมสิ่งของที่ชำรุดให้อยู่ในสภาพที่ดีสามารถใช้งานได้นาน เพื่อลดปริมาณมูลฝอย
- เลือกใช้ภาชนะบรรจุอาหารที่สามารถล้างและนำกลับมาใช้ใหม่ได้ แทนการใช้พลาสติก
- เลือกใช้ผลิตภัณฑ์ที่ไม่บรรจุหีบห่อหลายชั้น
- เลือกใช้ผลิตภัณฑ์ชนิดเติม (Refill) เพื่อลดปริมาณภาชนะบรรจุ

2. จัดทำแผ่นพับให้ความรู้เรื่องการคัดแยกมูลฝอยแต่ละประเภท ได้แก่ มูลฝอยย่อยสลายได้ มูลฝอยทั่วไป มูลฝอยอันตราย และมูลฝอยรีไซเคิล แจกแก่ผู้พักอาศัย

3. ติดป้ายประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยคัดแยกมูลฝอยแต่ละประเภท ได้แก่ มูลฝอยย่อยสลายได้ มูลฝอยทั่วไป มูลฝอยอันตราย และมูลฝอยรีไซเคิล ก่อนทิ้งลงในภาชนะรองรับแต่ละประเภท

อนึ่ง โครงการจะจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดเก็บมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ไปไว้ยังห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการที่บริเวณชั้น 1 ด้านทิศเหนือของอาคาร โดยในการขนย้ายมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอยประจำชั้นของอาคารจะให้พนักงานขนไปทิ้งถังโดยใช้ลิฟต์ดับเพลิง เพื่อป้องกันการฉีกถุงมูลฝอยฉีกขาดและอาจมีน้ำชะมูลฝอยรั่วไหลลงพื้น ซึ่งโครงการจะกำหนดให้พนักงานดำเนินการในช่วงเวลา 13.00-14.00 น. ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่รบกวนผู้พักอาศัยน้อยที่สุด เนื่องจากผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ออกไปทำงานหรือปฏิบัติภารกิจนอกบ้าน

สำหรับห้องพักมูลฝอยรวมตั้งอยู่ภายในอาคาร บริเวณชั้นที่ 1 ซึ่งมีประตูปิดมิดชิด โดยแบ่งเป็น ห้องพักมูลฝอยทั่วไป ห้องพักมูลฝอยย่อยสลายได้ ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล และห้องพักมูลฝอยอันตราย แยกกันอย่างชัดเจน ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

(1) ห้องพักมูลฝอยทั่วไป มีความจุ 5.76 ลูกบาศก์เมตร (คิดความจุร้อยละ 90 ของห้องพักมูลฝอย) สามารถรองรับปริมาณมูลฝอยทั่วไปปริมาณ 1.38 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ 3 วัน

(2) ห้องพักมูลฝอยย่อยสลายได้ มีความจุ 9.60 ลูกบาศก์เมตร (คิดความจุร้อยละ 90 ของห้องพักมูลฝอย) ซึ่งสามารถรองรับมูลฝอยย่อยสลายได้ ปริมาณ 2.02 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ 4 วัน

(3) ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล มีความจุ 21.12 ลูกบาศก์เมตร (คิดความจุร้อยละ 90 ของห้องพักมูลฝอย) ซึ่งสามารถรองรับมูลฝอยรีไซเคิลปริมาณ 2.43 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ 7 วัน

(4) ห้องพักมูลฝอยอันตราย มีความจุ 5.04 ลูกบาศก์เมตร (คิดความจุร้อยละ 90 ของห้องพักมูลฝอย) ซึ่งสามารถรองรับมูลฝอยอันตรายปริมาณ 0.24 ลูกบาศก์เมตร/วัน ได้อย่างเพียงพอ 18 วัน

อนึ่ง โครงการจะกำหนดให้มีการล้างทำความสะอาดพื้นห้องพักมูลฝอยรวมสัปดาห์ละ 1 ครั้ง และจัดให้มีจุดจอดรถเก็บขนมูลฝอยอยู่บริเวณด้านหน้าห้องพักมูลฝอยรวม ความกว้าง 3 เมตร ความยาวประมาณ 7.5 เมตร ในการเข้าเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตยานนาวา รถจัดเก็บมูลฝอยสามารถจอดรถบริเวณถนนภายในโครงการซึ่งอยู่ใกล้ห้องพักมูลฝอยรวม และจัดเก็บขนมูลฝอยได้โดยสะดวกโดยรถเก็บขนมูลฝอยจะมาถึงโครงการเวลาประมาณ 24.00-08.00 น. ซึ่งเป็นเวลาที่ปริมาณจราจรเบาบางจึงไม่กีดขวางการจราจรบนถนนภายในและภายนอกโครงการ โดยในช่วงเวลาที่มีการเก็บขนมูลฝอย โครงการจะจัดให้มีพนักงานคอยอำนวยความสะดวกด้านการจราจรสำหรับรถเก็บขนมูลฝอย

นอกจากนี้ โครงการจะกำหนดให้พนักงานเปิดห้องพักมูลฝอยรวมแต่ละห้องเฉพาะในช่วงเวลาที่มีการเก็บขนมูลฝอยจากสำนักงานเขตยานนาวาเท่านั้น และจะกำหนดให้มีการล้างทำความสะอาดพื้นบริเวณจุดจอดรถขนส่งมูลฝอยทุกครั้งภายหลังจัดเก็บแล้วเสร็จทันที เพื่อป้องกันกลิ่นที่อาจเกิดจากน้ำชะมูลฝอย นอกจากนี้ โครงการจะควบคุมไม่ให้พนักงานนำมูลฝอยมากองไว้ เพื่อรอการเก็บขนจากสำนักงานเขตยานนาวาเนื่องจากการกระทำดังกล่าวอาจก่อให้เกิดผลกระทบด้านทัศนียภาพ และอาจส่งกลิ่นรบกวนผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการตลอดจนผู้พักอาศัยข้างเคียง

ทั้งนี้ สำนักงานเขตยานนาวาจะนำมูลฝอยไปกำจัดที่ศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุช ซึ่งปัจจุบันศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุช สามารถรองรับมูลฝอยได้ไม่น้อยกว่า 3,200 ตัน/วัน ซึ่งมีมูลฝอยที่นำไปกำจัดที่ศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุช ในช่วงเดือนเมษายน-มิถุนายน อยู่ในช่วง 49,897.31 - 68,887.14 ตัน/เดือน (ที่มา : สำนักสิ่งแวดล้อม, 2565) หรือคิดเป็นเฉลี่ย 2,058 ตัน/วัน ดังนั้น เมื่อโครงการเปิดดำเนินการจะทำให้มีปริมาณมูลฝอยที่ต้องนำไปกำจัดเพิ่มขึ้น 6.07 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือ 1.21 ตัน/วัน ซึ่งจะทำให้มีปริมาณมูลฝอยที่ศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุชจะต้องกำจัดเพิ่มขึ้นเป็น 2,059.21 ตัน/วัน ซึ่งไม่เกินความสามารถของศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุช ประมาณ 3,200 ตัน/วัน

2.6.6 ระบบโทรทัศนวงจรรวม

โครงการติดตั้งระบบโทรทัศนวงจรรวมภายในอาคารประกอบด้วย เสาอากาศระบบกระจายสัญญาณและสายสัญญาณโดยระบบดังกล่าวได้เตรียมเพื่อไว้รองรับระบบที่ติดตั้งแล้ว

2.6.7 ระบบไฟฟ้า

โครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้ารวมทั้งสิ้น 6,563.68 KVA โดยจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตยานนาวา ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้านครหลวงโดยระบบไฟฟ้าของอาคารจะแบ่งออกเป็น 2 ระบบ ได้แก่

1) ระบบไฟฟ้าปกติ โครงการจะรับกระแสไฟฟ้า โดยจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงผ่านหม้อแปลง โดยแปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงเขตยานนาวา ขนาด 24 KV ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดแห้ง (Dry Type) ขนาด 1,600 KVA จำนวน 5 ชุด แปลงไฟ 24 KV เป็น 416/240 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะปกติ และมีความต้องการใช้ไฟฟ้าประมาณ 6,563.68 KVA

2) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน โครงการจัดเตรียมระบบไฟฟ้าสำรองในกรณีไฟฟ้าปกติขัดข้อง ได้แก่ เครื่องกำเนิดไฟฟ้าฉุกเฉิน ขนาด 800 KVA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟได้นาน 8 ชั่วโมง

2.6.8 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

โครงการจะออกแบบระบบป้องกันอัคคีภัย และเตือนอัคคีภัยของโครงการ ดังนี้

1) ระบบป้องกันอัคคีภัย มีรายละเอียดดังนี้

1.1) เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump)

- โซนล่าง (โซน 21 ชั้นที่ 1 - ชั้นที่ 15 และโซน 72 ชั้นที่ 16 - ชั้นที่ 30)

ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ชนิดเครื่องยนต์ดีเซล จำนวน 1 เครื่อง (01-FP-01) มีอัตราการสูบ 4.73 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 193 ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาแรงดันน้ำในระดับท่อให้คงที่ (Jockey Pump) อัตราการสูบ 0.094 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 204 เมตร จำนวน 1 เครื่อง เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังโซนล่าง (โซน 71 ชั้นที่ 1 - ชั้นที่ 15 และโซน 72 ชั้นที่ 16 - ชั้นที่ 30) กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

- โซนบน (โซน 23 ชั้นที่ 31 - ชั้นที่ 43 และโซน 24 ชั้นที่ 44 - ชั้นดาดฟ้า)

ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ชนิดเครื่องยนต์ดีเซล จำนวน 1 เครื่อง (31-FP-01) มีอัตราการสูบ 3.78 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 176 ทำงานร่วมกับเครื่องสูบน้ำรักษาแรงดันน้ำในระดับท่อให้คงที่ (Jockey Pump) อัตราการสูบ 0.094 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ ที่ TDH 186 เมตร จำนวน 1 เครื่อง เพื่อสูบน้ำดับเพลิงไปยังโซนบน (โซน 73 ชั้นที่ 31 - ชั้นที่ 43 และโซน 74 ชั้นที่ 44 - ชั้นดาดฟ้า) กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

1.2) ระบบท่อยืน (Stand Pipe) โครงการจัดให้มีท่อยืน (Stand Pipe) บริเวณชั้นที่ 1-9 จำนวน 4 ท่อ และตั้งแต่ชั้นที่ 10 ขึ้นไป จำนวน 3 ท่อ มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว โดยจะรับน้ำดับเพลิงจากถังสำรองน้ำดับเพลิงที่ชั้นที่ 1 ความจุ 308 ลูกบาศก์เมตร ถังรองน้ำเพื่อการดับเพลิงได้นาน 65 นาที และ

ถึงตำรอน้ำดับเพลิงที่ชั้นที่ 31 ความจุ 152 ลูกบาศก์เมตร ตำรอน้ำเพื่อการดับเพลิงได้นาน 40 นาที และรับน้ำดับเพลิงจากระดับเพลิงของสถานีดับเพลิงและกักขยานาวา

1.3) หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC) จะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (FDC) ขนาด $2\frac{1}{2} \times 2\frac{1}{2} \times 6$ นิ้ว พร้อม Check Valve จำนวน 6 ชุด บริเวณด้านทิศใต้ใกล้กับทางเข้า-ออกโครงการ ซึ่งมีความสะดวกในการรับน้ำจากระดับเพลิงของสถานีดับเพลิงและกักขยานาวาโดยมีรายละเอียดการจ่ายน้ำเข้าระบบ ดังนี้

(1) หัวรับน้ำดับเพลิงสำหรับเติมน้ำเข้าถังเก็บน้ำดับเพลิงชั้นที่ 1 จำนวน 3 ชุด จะทำหน้าที่ส่งน้ำดับเพลิงไปยังถังเก็บน้ำดับเพลิงเข้าสู่ระบบจ่ายน้ำดับเพลิงภายในอาคารต่อไป

(2) หัวรับน้ำดับเพลิงสำหรับเติมน้ำเข้าระบบท่ออื่น จำนวน 3 ชุด จะทำหน้าที่ส่งน้ำดับเพลิงไปยังท่ออื่นโดยตรง และจ่ายไปยังท่อดับเพลิงที่ต่อกับตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (FHC) ภายในอาคารต่อไป

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

- ถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือชนิดผงเคมีแห้ง Class ABC ขนาด 10 ปอนด์

1.5) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) เป็นระบบท่อเปียก มีน้ำอยู่ในท่อตลอดเวลา ซึ่งสามารถทำงานได้ทันทีเมื่อเกิดเพลิงไหม้ โดยสามารถเปิดออกทันทีที่มีความร้อนสูงขึ้นจนถึงอุณหภูมิทำงาน โดยจะติดตั้งไว้บริเวณห้องชุดพักอาศัย ห้องนั่งเล่นเด็ก ห้องสมุด ห้องสันทนาการ ห้องพักผ่อน ห้องเล่นสควอช ห้องออกกำลังกาย ห้องโยคะ ห้องประชุม ห้องคนขับรถ ห้องผู้จัดหมาย ห้องเก็บของ ห้องควบคุม ห้องเครื่องสูบน้ำสระว่ายน้ำ ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องเก็บของ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องพักผ่อนรวม พื้นที่จอดรถยนต์ พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ โถงลิฟต์ ทางเดินทั่วทั้งอาคาร และทางวิ่งรถภายในโครงการ เป็นต้น

1.6) ลิฟต์ดับเพลิง โครงการจัดให้มีลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 1 ชุด ขนาดมวลบรรทุก 1,350 กิโลกรัม (ไม่น้อยกว่า 630 กิโลกรัม) มีขนาดหน้าลิฟต์หรือโถงลิฟต์พื้นที่ 8 ตารางเมตร มีระยะเวลาในการเคลื่อนที่อย่างต่อเนื่องของลิฟต์ดับเพลิงระหว่างชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า เท่ากับ 52.15 วินาที (ไม่เกิน 1 นาที)

2) ระบบเตือนอัคคีภัย

2.1) แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) จะทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงาน จะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมเพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคารซึ่งโครงการติดตั้งแผงควบคุมภายในบริเวณห้องควบคุม อยู่บริเวณชั้นที่ 1 จำนวน 1 ตู้

2.2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคารทุกชั้น จำนวน 4 - 44 จุด/ชั้น ซึ่งโครงการติดตั้งเครื่องตรวจจับควันภายในห้องชุดพักอาศัยทุกห้อง โถงต้อนรับ ห้องสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องคนขับรถ ห้องควบคุมระบบดับเพลิง ห้องประชุม ห้องสันทนการห้องสมุด ห้องนั่งเล่นเด็ก ห้องเก็บของ ห้องผู้จดหมาย ห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องลิฟต์ พื้นที่ระบบอัดอากาศ ห้องควบคุม ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องออกกำลังกาย ห้องโยคะ ห้องพักผ่อน ห้องเล่นสควอช ห้องน้ำชาย-ห้องน้ำหญิง ห้องน้ำผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา ห้องพักผ่อนโดยรวม โถงลิฟต์ บันได และทางเดินภายในอาคาร เป็นต้น

2.3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) เป็นตัวส่งสัญญาณเตือนภัย โดยติดตั้งไว้ในอาคารบริเวณห้องเครื่องสูบน้ำ ทางเดินใกล้กับบันได โถงบันไดทุกชั้น และชั้นจอดรถยนต์ทุกชั้น เป็นต้น

2.4) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง (Manual Station) เป็นตัวส่งสัญญาณเตือนภัย โดยติดตั้งไว้ในอาคารบริเวณโถงบันไดทุกชั้น

2.5) โทรศัพท์แจ้งเหตุฉุกเฉิน (Fire Fighters Telephone Jack) สำหรับส่งสัญญาณเตือนภัยด้วยเสียงและแสง โดยติดตั้งไว้ทุกชั้นบริเวณที่เดียวกันกับเครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง

2.6) อุปกรณ์แจ้งเหตุด้วยเสียง (Fire Alarm Speaker with Integrated Strobe Light) สำหรับส่งสัญญาณเตือนภัยด้วยเสียงและแสง โดยติดตั้งไว้บริเวณที่เดียวกันกับเครื่องแจ้งเหตุโดยใช้มือดึง

3) การสำรองน้ำดับเพลิง

โครงการจะจัดให้มีน้ำสำรองดับเพลิงอย่างเพียงพอ โดยเก็บไว้ในถังเก็บน้ำดับเพลิงชั้นที่ 1 และชั้นที่ 47 ปริมาณ 308 ลูกบาศก์เมตร สำรองน้ำดับเพลิงได้นาน 65 และ 40 นาที ซึ่งไม่น้อยกว่า 30 นาที

4) ทางหนีไฟ

โครงการจัดให้มีบันไดที่สามารถใช้หนีไฟ จำนวน 2 แห่ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) บันได ST-01 (บันไดหลัก บันไดหนีไฟ และบันไดสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา) เป็นบันไดที่สามารถขึ้นและลงจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 1.50 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.26 เมตร ลูกตั้งสูง 0.176-0.180 เมตร มีชานพักกว้าง 1.60 เมตร มีราวบันได 2 ด้าน มีระบบระบายอากาศเป็นแบบระบบวิธีกลจะติดตั้งพัดลมอัดอากาศที่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า มีอัตราการอัดอากาศ 22,500 ลูกบาศก์ฟุต/นาที ทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้

(2) บันได ST-02 (บันไดหนีไฟ) เป็นบันไดที่สามารถขึ้นและลงจากชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า ตัวบันไดทำด้วยคอนกรีตเสริมเหล็ก ความกว้าง 0.9 เมตร ลูกนอนกว้าง 0.25 เมตร ลูกตั้งสูง 0.178-0.20 เมตร มีชานพักกว้าง 0.9 เมตร มีราวบันได 2 ด้าน มีระบบระบายอากาศเป็นแบบระบบวิธีกลจะติดตั้งพัดลมอัดอากาศที่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นดาดฟ้า มีอัตราการอัดอากาศ 22,500 ลูกบาศก์ฟุต/นาที ทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้

5) การกำหนดจุดรวมพล

ในการชักซ้อมการอพยพหนีไฟ จะมีการกำหนดจุดรวมพลเบื้องต้นภายในโครงการ เพื่อเป็นจุดตรวจเช็คจำนวนคนว่ามีผู้ใดติดอยู่ภายในห้องพักหรือไม่ เพื่อจะได้สั่งการให้ทีมดับเพลิง หรือทีมค้นหาหรือแจ้งให้เจ้าหน้าที่ดับเพลิงช่วยค้นหาผู้สูญหายได้ทันทั่วทั้งที่ซึ่งโครงการจะกำหนดจุดรวมพลเบื้องต้น จำนวน 3 จุด ขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 315.81 ตารางเมตร บริเวณพื้นที่สีเขียวด้านทิศตะวันออก และทิศใต้ ซึ่งสามารถรองรับจำนวนคนได้ 1,263 คน (1 คน จะใช้พื้นที่ยืนประมาณ 0.25 ตารางเมตร) ซึ่งจุดรวมพลดังกล่าวสามารถรองรับผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการ จำนวน 1,214 คน รายละเอียดดังนี้

(1) จุดที่ 1 ขนาดพื้นที่ประมาณ 110.96 ตารางเมตร สามารถรองรับจำนวนคนได้ 443 คน ซึ่งจุดรวมพลดังกล่าวสามารถรองรับผู้พักอาศัยในชั้นที่ 10-19 และชั้น จำนวน 435 คน ได้อย่างเพียงพอ

(2) จุดที่ 2 ขนาดพื้นที่ 78.70 ตารางเมตร สามารถรองรับจำนวนคนได้ 314 คน ซึ่งจุดรวมพลดังกล่าวสามารถรองรับผู้พักอาศัยในชั้นที่ 20-29 จำนวน 300 คน ได้อย่างเพียงพอ

(3) จุดที่ 3 ขนาดพื้นที่ 126.15 ตารางเมตร สามารถรองรับจำนวนคนได้ 504 คน ซึ่งจุดรวมพลดังกล่าวสามารถรองรับผู้พักอาศัยในชั้นที่ 30 และชั้นที่ 32-52 และพนักงานภายในโครงการ จำนวน 479 คน ได้อย่างเพียงพอ

6) พื้นที่หนีไฟทางอากาศ

โครงการจัดให้มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศไว้ที่ชั้นดาดฟ้าของโครงการ จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 10 เมตร ความยาว 10 เมตร ซึ่งการเข้าถึงพื้นที่ดังกล่าวสามารถใช้บันได ST-01 และบันได ST-02 ขึ้นมายังชั้นดาดฟ้าเพื่อไปยังพื้นที่หนีไฟทางอากาศได้อย่างสะดวก อย่างไรก็ตาม ในการชักซ้อมอพยพหนีไฟ ซึ่งโครงการจะจัดให้มีการชักซ้อมอพยพหนีไฟเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยในการชักซ้อมอพยพหนีไฟ โครงการจะประสานกับสถานีดับเพลิงและกู้ภัยขนานนา มาเป็นวิทยากรในการชักซ้อมอพยพหนีไฟ ซึ่งในการชักซ้อมหนีไฟแต่ละครั้ง โครงการจะกำหนดให้มีการซ้อมหนีไฟทางอากาศร่วมด้วย โดยในการซ้อมการอพยพหนีไฟจะประกอบด้วย

(1) การซ้อมอพยพหนีไฟโดยการหนีลงมาชั้นล่าง

โครงการจะชักซ้อมให้ผู้ที่พักอาศัยภายในโครงการอพยพหนีไฟลงมาชั้นล่างเป็นหลัก โดยไม่แนะนำให้หนีขึ้นไปยังพื้นที่หนีไฟทางอากาศ โดยจะให้พยายามใช้บันได ST-01 และ ST-02 ซึ่งเป็นบันไดที่สามารถลงมาจากชั้นดาดฟ้า ถึงชั้นที่ 1 และออกนอกอาคารได้อย่างสะดวก

(2) การซ้อมอพยพหนีไฟโดยการหนีขึ้นสู่พื้นที่หนีไฟทางอากาศ โครงการได้จัดให้มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศ บริเวณพื้นที่ชั้นดาดฟ้าของโครงการ จำนวน 1 แห่ง มีความกว้าง 10 เมตร ความยาว 10 เมตร ซึ่งในกรณีที่เกิดเหตุเพลิงไหม้บริเวณชั้นสูง เช่น เกิดเหตุเพลิงไหม้ชั้น 25 มีโอกาสเป็นไปได้ที่ผู้พักอาศัยภายในโครงการบริเวณชั้นที่สูงกว่าชั้นที่เกิดเพลิงไหม้จะหนีไฟขึ้นไปบนพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งในการหนี

ไฟไปยังบริเวณพื้นที่หนีไฟทางอากาศ สามารถใช้บันได ST-01 และ ST-02 ซึ่งเป็นบันไดที่สามารถขึ้นสู่ชั้นคาเฟ่และต่อเนื่องไปยังพื้นที่หนีไฟทางอากาศได้อย่างสะดวก

2.6.9 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

1) ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศของโครงการจะเป็นแบบแยกส่วน (Air Cooled Split Type) ติดตั้งภายในแต่ละห้องชุดพักอาศัย โดยมีขนาดความเย็นรวมทั้งโครงการ 1,423 ตัน

2) ระบบระบายอากาศ จะมีทั้งระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ และระบบระบายอากาศโดยวิธีกล รายละเอียดดังนี้

(1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ โครงการจะมีระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติบริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้าน ซึ่งมีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยจะจัดให้มีพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้น ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น

(2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โครงการจะจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกลเพื่อทำการหมุนเวียนอากาศในอัตราที่ไม่น้อยกว่ากฎหมายที่กำหนด ทั้งบริเวณที่มีพื้นที่ปรับอากาศ และพื้นที่ที่ไม่มีการปรับอากาศ ทั้งนี้ จะติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้บริเวณต่างๆ ของอาคาร เช่น ภายในห้องชุดพักอาศัย ห้องนั่งเล่นเด็ก ห้องสมุด ห้องสันทนาการ ห้องพักผ่อน ห้องเล่นสควอช ห้องออกกำลังกาย ห้องโยคะ ห้องประชุม ห้องคนขับรถ ห้องผู้จดหมาย ห้องเก็บของ ห้องควบคุม ห้องเครื่องสูบน้ำส้วม ระบายน้ำ ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องเก็บของ ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องพักรมูลฝอยรวม และห้องพักรมูลฝอยประจำชั้น เป็นต้น

นอกจากนี้ จัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีกลภายในบันไดที่ใช้เพื่อการหนีไฟ และโถงลิฟต์ดับเพลิง ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า เป็นต้น

2.6.10 การจราจร

1) การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

สำหรับการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการจะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์เป็นหลัก ซึ่งโครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ขนาดความกว้าง 8 เมตร เชื่อมต่อถนนภาระจำยอมด้านทิศตะวันออกเพื่อออกสู่ถนนรัชดาภิเษก ด้านทิศเหนือของโครงการ โดยมีรายละเอียดการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

2) ถนนและที่จอดรถภายในโครงการ

โครงการจะมีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง มีความกว้าง 8 เมตร เชื่อมต่อถนนภาระจำยอมด้านทิศตะวันออกเพื่อออกสู่ถนนรัชดาภิเษก สำหรับการจราจรภายในโครงการจะจัดให้มีการเดินรถแบบ 2 ทิศทางสวนกัน (Two Ways) โดยจัดให้มีป้ายและสัญลักษณ์บนพื้นทาง เช่น ป้ายทางเข้า-ออก ป้ายแนะนำการเดินรถ สันนุนชะลอความเร็วเพื่อให้การเดินรถภายในโครงการมีความคล่องตัวและปลอดภัย

สำหรับที่จอดรถยนต์โครงการจะจัดเตรียมไว้จำนวนรวมทั้งสิ้น 391 คัน ซึ่งเป็นที่จอดรถภายในอาคารทั้งหมด และที่จอดรถจักรยานจำนวน 24 คัน บริเวณชั้นที่ 1

2.7 นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (Corporate Social Responsibility (CSR)

บริษัท คิง สแควร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้พัฒนาโครงการได้กำหนดให้มีนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (Corporate Social Responsibility (CSR) ในด้านชุมชน เพื่อพัฒนาสภาพแวดล้อมบริเวณโครงการให้สวยงามและมีทัศนียภาพ ที่ดีซึ่งดำเนินการภายใต้หลักจริยธรรม การจัดการที่ดีภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย โดยรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกองค์กร อันนำไปสู่การพัฒนาที่ยั่งยืนตลอดจนการรณรงค์สร้างจิตสำนึกในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมในชุมชน ซึ่งก่อให้เกิดการร่วมแรง ร่วมใจพัฒนาสิ่งแวดล้อมในชุมชนให้บังเกิดขึ้นอย่างยั่งยืน โดยมีการระบุวัตถุประสงค์ กลุ่มเป้าหมาย ระยะดำเนินการ วิธีการดำเนินงาน ดัชนีตัวชี้วัดผลการดำเนินงาน งบประมาณ และผู้รับผิดชอบการดำเนินงาน ทั้งในช่วงก่อสร้างและช่วงเปิดดำเนินการ

2.8 การรับเรื่องร้องเรียนและการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

1) มาตรการรับเรื่องร้องเรียนจากผู้พักอาศัย /อาคาร โดยรอบพื้นที่โครงการ

1.1) ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน โครงการกำหนดช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนต่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งประกอบไปด้วย จดหมาย หมายเลขโทรศัพท์ กล่องรับความคิดเห็น และเข้าพบโดยตรงที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

1.2) ขั้นตอน และกระบวนการ

(1) กรณีผู้ร้องเรียนมาด้วยตนเอง ผู้จัดการอาคารดำเนินการดังต่อไปนี้

(1.1) สอบถามข้อมูลจากผู้ร้องโดยกรอกข้อมูลลงในแบบฟอร์มโดยมีรายละเอียดของผู้ร้องเรียน พร้อมด้วยที่อยู่ของผู้ร้องเรียนที่สามารถตรวจสอบตัวตนได้

(1.2) ระบุเรื่องร้องเรียนพร้อมข้อเท็จจริงหรือพฤติการณ์ตามสมควรหรือความเห็น ความต้องการ ข้อเสนอแนะต่างๆ และลงลายมือชื่อผู้ร้อง พร้อมแนบเอกสารยืนยันตัว เช่น ที่ออกโดยทางราชการเช่น บัตรประจำตัวประชาชน ใบขับขี่ของผู้ร้องเรียนมาพร้อมกับคำร้อง

(1.3) สรุปประเด็นการร้องเรียนและดำเนินการพร้อมส่งหนังสือการลงชื่อโดยผู้เกี่ยวข้องนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการตรวจสอบตามกระบวนการขั้นตอน

(2) กรณีผู้ร้องเรียนได้ร้องเรียนผ่านช่องทางโทรศัพท์ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการดังต่อไปนี้

(2.1) สอบถามชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้

(2.2) สอบถามเรื่องร้องเรียนและปัญหาที่เกิดขึ้น โดยจะต้องสอบถามผู้ร้องเรียนให้ได้ รายละเอียดที่ชัดเจน หากมีเอกสารเพิ่มเติม สามารถส่งมายังโครงการเพื่อประกอบข้อร้องเรียน

(2.3) สรุปประเด็นการร้องเรียนและดำเนินการพร้อมส่งหนังสือการลงชื่อโดยผู้เกี่ยวข้อง ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อดำเนินการตรวจสอบตามกระบวนการขั้นตอน

(3) กรณีร้องเรียนทางไปรษณีย์ นิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการดังต่อไปนี้

(3.1) อ่านเรื่อง ตรวจสอบข้อมูลเอกสารประกอบการร้องเรียนโดยละเอียด

(3.2) สรุปประเด็นการร้องเรียนและดำเนินการพร้อมส่งหนังสือการลงชื่อโดยผู้เกี่ยวข้องผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินการตรวจสอบตามกระบวนการขั้นตอน

กรณีผลการตรวจสอบ พบว่า ความเสียหายเกิดจากโครงการ โครงการจะต้องดำเนินการแก้ไขปัญา และเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

1.3) ระยะเวลาในการดำเนินการ

(1) การตรวจสอบความเสียหายเบื้องต้น

(1.1) กรณีผู้ร้องเรียนมาด้วยตนเอง โครงการจะกำหนดให้มีเจ้าหน้าที่ของโครงการเข้าพบในทันที เพื่อตรวจสอบความเสียหาย

(1.2) กรณีผู้ร้องเรียนได้ร้องเรียนผ่านช่องทางโทรศัพท์ และ/หรือร้องผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และ/หรือร้องเรียนทางไปรษณีย์ โครงการจะกำหนดให้มีเจ้าหน้าที่ของโครงการตรวจสอบความเสียหาย และติดต่อกลับภายใน 24 ชั่วโมง

(2) การตรวจสอบความเสียหายโดยผู้เชี่ยวชาญ ดำเนินการติดต่อผู้เชี่ยวชาญ และแจ้งสรุปผลการตรวจสอบต่อผู้ร้องเรียนภายใน 7 วัน

1.4) ผู้รับผิดชอบดำเนินการ : ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

1.5) การกำหนดมาตรการไม่ให้เกิดซ้ำ : โครงการต้องถอดบทเรียนเหตุการณ์ดังกล่าวเพื่อป้องกันการเกิดเหตุซ้ำและกำหนดมาตรการเพิ่มเติมต่อไปในกรณีที่มาตรการเดิมที่เคยกำหนดไว้ไม่สามารถป้องกันผลกระทบได้

1.6) การประสานงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง : เมื่อได้รับแจ้งความเสียหาย ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องดำเนินการแจ้งข้อร้องเรียนไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งนำเสนอแนวทางการแก้ไขปัญหาให้หน่วยงานได้รับทราบ

2) มาตรการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

2.1) ขั้นตอน และกระบวนการ กรณีที่ตรวจสอบแล้ว พบว่าความเสียหายมาจากโครงการจะต้องดำเนินการดังนี้

(1) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดสำรวจความเสียหาย และประเมินความเสียหายเบื้องต้น

(2) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแก้ไขความเสียหายที่เกิดขึ้น แต่ในกรณีที่ไม่สามารถแก้ไขได้ ผู้จัดการอาคารต้องดำเนินการชดเชยค่าเสียหายทั้งหมดตามความเสียหายที่เกิดขึ้นจริง

2.2) วงเงินสำรองชดเชยเยียวยาเบื้องต้น : วงเงินเดียวกับระยะก่อสร้างใช้ตลอดทั้งโครงการ) โดยในกรณีที่เกิดความเสียหายต่ออาคารข้างเคียงโครงการจะต้องชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นก่อนโดยในเบื้องต้นครึ่งหนึ่ง หรือร้อยละ 50 ของมูลค่าความเสียหายที่ ประเมินได้ในเบื้องต้น โดยไม่ต้องรอบริษัท ประกันภัย จากนั้นบริษัทผู้พัฒนาโครงการ จึงดำเนินการเรียกร้องค่าชดเชยความเสียหายจากบริษัทประกันภัยภายหลัง และชดเชยให้กับผู้เสียหายเพิ่มเติม

2.3) ระยะเวลาการดำเนินการ :

- การดำเนินการแก้ไขความเสียหายที่เกิดขึ้น : ขึ้นอยู่ กับความเสียหายที่ เกิดขึ้นแต่ทั้งนี้ ต้องแจ้งกรอบเวลาในการแก้ไขปัญหาให้ผู้ได้รับความเสียหายรับทราบ

2.4) ผู้รับผิดชอบ : บริษัท คิง สแควร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นผู้รับผิดชอบภายในระยะเวลา 1 ปี หลังจากจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด หลังจากนั้นจะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (ตามมติของคณะกรรมการอาคารชุด)

2.5) การกำหนดมาตรการไม่ให้เกิดซ้ำ : โครงการต้องถอดบทเรียนเหตุการณ์ดังกล่าวเพื่อป้องกันการเกิดเหตุซ้ำและกำหนดมาตรการเพิ่มเติมต่อไปในกรณีที่มาตรการเดิมที่เคยกำหนดไว้ไม่สามารถป้องกันผลกระทบได้

2.6) การประสานงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง : ผู้พัฒนาโครงการ ได้แก่ บริษัท คิง สแควร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จะต้องจัดทำผลการดำเนินการแก้ไขปัญหาให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้รับทราบ

ทั้งนี้ ในกรณีที่ทั้ง 2 ฝ่าย (เจ้าของโครงการและผู้ได้รับผลกระทบ) ไม่สามารถหาข้อตกลงร่วมกันได้หรือมีข้อขัดแย้งกัน ให้เข้าสู่กระบวนการตามพระราชบัญญัติการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท พ.ศ. 2562 โดยผู้พัฒนาโครงการจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการดำเนินการ (ถ้ามี)

2.9 ช่วงเวลาการก่อสร้าง

2.9.1 ขั้นตอนในการก่อสร้าง

โครงการใช้เวลาก่อสร้างประมาณ 31 เดือน ซึ่งมีกำหนดการก่อสร้างดังนี้

1) งานรื้อถอน	ระยะเวลา	1	เดือน
2) งานปรับสภาพพื้นที่โครงการ งานฐานราก	ระยะเวลา	5	เดือน
3) งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม	ระยะเวลา	23	เดือน
4) งานระบบสาธารณูปโภค	ระยะเวลา	14	เดือน
5) งานตกแต่งภายใน และภายนอก	ระยะเวลา	11	เดือน
6) งานเก็บทำความสะอาด	ระยะเวลา	2	เดือน

2.9.2 คนงานก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงาน จำนวน 300 คน จะแบ่งเป็น คนงานชาย 210 คน และ หญิง 90 คน นอกจากนี้ จะมีพนักงานในส่วนสำนักงานก่อสร้างชั่วคราว จำนวน 27 คน โดยเป็นพนักงานชาย 24 คน และพนักงานหญิง 3 คน ดังนั้น จะมีจำนวนคนงานก่อสร้างและพนักงานประจำสำนักงานก่อสร้างรวมทั้งสิ้น 327 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกโครงการ ซึ่งมีรถบริการรับ-ส่งคนงาน ดังนั้น จึงไม่มีบ้านพักคนงานก่อสร้างในบริเวณพื้นที่โครงการ แต่ทั้งนี้ จะมีคนงานประมาณ 2-3 คน ที่ทำหน้าที่ควบคุมสโตร์เวลากลางคืน นอกจากนี้ จะจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประมาณ 2 คน ทำหน้าที่รักษาความปลอดภัยในพื้นที่โครงการ