บทที่ 1
บทนำ

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการ ซัน ซิตี้ คอนโดมิเนียม

ประจำเดือน มกราคม - มิถุนายน 2567

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของโครงการและการจัดทำรายงาน

โครงการ ซัน ซิตี้ คอนโดมิเนียม (ชื่อเดิม บัดเจท ไบร์ท คอนโดมิเนียม) ดำเนินงานโดยบริษัท เดอะซันซิตี้ จำกัด โครงการตั้งอยู่เลขที่ 275 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 29/1 ถนน จรัญสนิทวงศ์ แขวงบางขุนศรี เขต บางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร โดยมีพื้นที่โครงการ 1 - 2 - 32 ไร่ ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร จำนวนห้องห้องพัก 266 ห้อง โดยที่โครงการผ่านการพิจารณาความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคารที่อยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ตามหนังสือเห็นชอบที่ ทส 1009.5/7019 ลงวันที่ 18 มิถุนายน 2558 โดยที่โครงการเข้าข่ายที่จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment :EIA) ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโครงการ อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

1. เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามที่ได้กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) โครงการ ซัน ซิตี้ คอนโดมิเนียม ระหว่างเดือน มกราคม - มิถุนายน 2567
2. เพื่อจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่ได้กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) โครงการ ซัน ซิตี้ คอนโดมิเนียม ระหว่างเดือน มกราคม - มิถุนายน 2567
3. เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม มาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางสำหรับการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมภายในโครงการต่อไป
4. เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ และตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

1.3 ขอบเขตการดำเนินงาน

ศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการ บัดเจท ไบร์ท คอนโดมิเนียม (ซัน ซิตี้ คอนโดมิเนียม) ที่ได้รับจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคารที่อยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ตามหนังสือเห็นชอบที่ ทส 1009.5/7019 ลงวันที่ 18 มิถุนายน 2558 ที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและเอกสารข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และทำการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรการฯพร้อมทั้งเสนอแนะมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพิ่มเติมกรณีที่ผลการตรวจวัดมีแนวโน้มว่าการดำเนินการของโครงการอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม

1.4 วิธีการศึกษาและทำรายงาน

การจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ซัน ซิตี้ คอนโดมิเนียม ได้ทำตามแนวทางการเสนอผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมดังนี้

- ผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมทีทางโครงการได้ทำเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมนั้น ทางบริษัทที่จัดทำรายงานจะตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการของโครงการเปรียบเทียบกับมาตรการที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมดังนี้

1) จะทำตารางเปรียบเทียบมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
2) เหตุผลที่ไม่สามารถปฏิบัติตามได้หรือไม่สามารถปฏิบัติได้อย่างครบถ้วน
3) เสนอรายละเอียดของโครงการในปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงจากรายละเอียดที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

- ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่ได้เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโดยทำการตรวจวัดและวิเคราะห์คุณภาพสิ่งแวดล้อม พร้อมประเมินผลการตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมต่างๆ ที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ดังนี้
    1) แสดงจุดเก็บตัวอย่างคุณภาพสิ่งแวดล้อมได้แก่ จุดตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง
    2) แสดงดัชนีในการตรวจวิเคราะห์วิธีการเก็บตัวอย่างวิธีการวิเคราะห์ตัวอย่างตามที่กำหนดไว้ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม
    3) สรุปผลการตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อม วิเคราะห์ผล และเปรียบเทียบมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการไทย
    4) แสดงภาพถ่ายขณะเก็บตัวอย่าง

1.5 แผนการดำเนินของโครงการ

- แผนดำเนินตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และ แก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการได้มอบหมายให้ บริษัท เอชวีอี จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามเงื่อนไขของมาตรการที่กำหนดไว้ ในระยะดำเนินการระหว่างเดือน มกราคม - มิถุนายน 2567 พร้อมทั้งรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน แก้ไข และ ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- แผนดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ทางบริษัทที่จัดทำรายงานได้ดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของทางโครงการตามเงื่อนไขของมาตรการที่กำหนดไว้ ในระยะดำเนินการระหว่างเดือน มกราคม - มิถุนายน 2567

ตารางที่ 1.5-1 แผนการดำเนินงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

กิจกรรม	ระยะเวลา (ปี พ.ศ. 2567)											
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
- สภาพภูมิประเทศ												
- สภาพภูมิอากาศและคุณภาพอากาศ												
- เสียง												
- ทรัพยากรดิน												
- คุณภาพน้ำผิวดิน												
- การใช้ที่ดิน												
- การจราจร												
- การใช้น้ำ												
- การใช้ไฟฟ้าและการอนุรักษ์พลังงาน												
- การจัดการมูลฝอย												
- การบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล												
- การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม												
- การป้องกันอัคคีภัย												
- สภาพเศรษฐกิจและสังคม												
- สุขภาพและการสาธารณะสุข												
- สุนทรียภาพ												

หมายเหตุ : แผนการดำเนินงาน
การดำเนินงาน ระหว่างเดือน มกราคม - มิถุนายน 2567

ตารางที่ 1.5-2 แผนการดำเนินงานตรวจติดตามผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ซัน ซิตี้ คอนโดมิเนียม

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัด	บริเวณที่ตรวจวัด/จุดเก็บตัวอย่าง	ระยะเวลา/ความถี่	ผู้รับผิดชอบ
1. สภาพภูมิประเทศ/ทรัพยากรดิน/สุนทรียภาพ	- ขนาดพื้นที่สีเขียว และพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น - ความสมบูรณ์ของต้นไม้ ในพื้นที่สีเขียว	- ตรวจสอบขนาดพื้นที่สีเขียวและพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น - ความสมบูรณ์ของต้นไม้ การดูแลรักษา	- ทุก 6 เดือน	นิติบุคคลอาคารชุด ซัน ซิตี้ คอนโดมิเนียม
2. คุณภาพน้ำผิวดิน/การบำบัดน้ำเสีย/การระบายน้ำ	- ตรวจวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพน้ำประกอบด้วย ▪ ค่าความเป็นกรดและด่าง (pH) ▪ บีโอดี (BOD) ▪ สารแขวนลอย (SS) ▪ สารที่ละลายได้ทั้งหมด (TDH) ▪ ซัลไฟด์ (Sulfide) ▪ ทีเคเอ็น (TKN) ▪ น้ำมันและไขมัน (Oil and Grease)	- น้ำทิ้งก่อนเข้าระบบ 1 ตัวอย่าง /ระบบ รวมทั้งหมด 2 ตัวอย่าง - น้ำทิ้งจากบ่อพักน้ำสุดท้ายก่อนระบายออกระบบระบายน้ำทิ้งสาธารณะ 1 ตัวอย่าง/ระบบ รวมทั้งหมด 3 ตัวอย่าง	- การวิเคราะห์ตัวอย่างน้ำเดือนละ 1 ครั้ง โดยรวบรวมผลรายงานต่อ สผ. ทุก 6 เดือน	นิติบุคคลอาคารชุด ซัน ซิตี้ คอนโดมิเนียม

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัด	บริเวณที่ตรวจวัด/จุดเก็บตัวอย่าง	ระยะเวลา/ความถี่	ผู้รับผิดชอบ
	- ตรวจสอบปริมาณตะกอนในบ่อตกตะกอน และรางระบายน้ำ	- บ่อตกตะกอนและรางระบายน้ำของโครงการ	- ตรวจสอบอย่างน้อยเดือนละ1 ครั้ง	
	- จัดเก็บสถิติข้อมูลและรายงานผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำผ่านการบำบัดน้ำเสียให้เป็นไปตามกฎกระทรวง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และแบบการเก็บสถิติและข้อมูลการจัดทำบันทึกรายละเอียดและรายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย พ.ศ. 2555	- บันทึกรายละเอียดของสถิติและข้อมูลซึ่งแสดงผลการการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการตามแบบทส.1 เป็นประจำทุกวัน และสรุปผลตามแบบ ทส.2 ส่งต่อสำนักงานเขตบางกอกน้อย เป็นประจำทุกเดือน (ภายในวันที่ 15 เดือนถัดไป)	- การจัดเก็บสถิติ ตามแบบ ทส.1จัดทำทุกวัน - การสรุปรายงาน ตามแบบ ทส.2จัดทำเดือนละ 1 ครั้ง และส่งรายงานต่อสำนักงานเขตบางกอกน้อยภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป	
3. การจัดการมูลฝอย	- บริเวณห้องพักมูลฝอยชั่วคราวของแต่ละชั้นของอาคาร และห้องพักมูลฝอยที่ชั้นพื้น	- ความสะอาดของห้องพักมูลฝอย - กลิ่นมูลฝอยบริเวณบริเวณห้องพักมูลฝอย	- สัปดาห์ละ 1 ครั้งโดยรวบรวมผลรายงานต่อ สผ. ทุก 6 เดือน	นิติบุคคลอาคารชุด ซัน ซิตี้ คอนโดมิเนียม

ผลกระทบสิ่งแวดล้อม	ดัชนีที่ตรวจวัด	บริเวณที่ตรวจวัด/จุดเก็บตัวอย่าง	ระยะเวลา/ความถี่	ผู้รับผิดชอบ
4. อาชีวอนามัยและความปลอดภัยในการทำงาน/การป้องกันอัคคีภัย	- ตรวจสอบอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยให้พร้อมใช้งานได้อยู่เสมอ - จัดให้มีการอบรม/ทบทวนความเข้าใจวิธีการใช้อุปกรณ์ระบบป้องกันอัคคีภัย และแผนอพยพหนีฉุกเฉินต่อพนักงานโครงการ	- อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยทั้งระบบแจ้งเตือน ระบบดับเพลิง	- ตรวจสอบอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยประมาณ 2 ครั้งต่อปี - อบรมวิธีการใช้อุปกรณ์ของระบบป้องกันอัคคีภัยและแผนอพยพหนีฉุกเฉิน ต่อพนักงานโครงการปีละ 1 ครั้ง	นิติบุคคลอาคารชุด ซัน ซิตี้ คอนโดมิเนียม
5. การจราจร	- บันทึกสถิติอุบัติเหตุบริเวณทางเข้า – ออกของโครงการ - ตรวจสอบอุปกรณ์อำนวยความปลอดภัย เช่น ป้ายเตือนต่างๆ การจราจรภายในโครงการให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ	- สถิติอุบัติเหตุทางเข้า-ออก - อุปกรณ์อำนวยความปลอดภัยการจราจรภายในโครงการ	- บันทึกอุบัติเหตุสัปดาห์ละ 1 ครั้ง - ตรวจสอบอุปกรณ์อำนวยความปลอดภัยประมาณ 2 ครั้ง/ปี โดยรวบรวมผลรายงานต่อ สผ. ทุก 6 เดือน	นิติบุคคลอาคารชุด ซัน ซิตี้ คอนโดมิเนียม

1.6 รายละเอียดของโครงการ

1.6.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อโครงการ	โครงการ ซัน ซิตี้ คอนโดมิเนียม
(ชื่อเดิม)	โครงการบัดเจท ไบร์ท คอนโดมิเนียม
ประเภทโครงการ	อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด)
เจ้าของโครงการ	บริษัท เดอะ ซันซิตี้ จำกัด
สถานที่ตั้งโครงการ	เลขที่ 275 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 29/1 ถนน จรัญสนิทวงศ์ แขวงบางขุนศรี เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร
ขนาดพื้นที่โครงการ	โดยมีพื้นที่โครงการ 1 - 2 - 32 ไร่ ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย ความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร จำนวนห้องห้องพัก 266 ห้อง
โครงการได้รับอนุญาต	ตามหนังสือเห็นชอบที่ ทส 1009.5/7019 ลงวันที่ 18 มิถุนายน 2558

1.6.2 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ ซัน ซิตี้ คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่ที่เลขที่ 275 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 29/1 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงบางขุนศรี เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร

รูปที่ 1.6.2-1 แสดงที่ตั้งโครงการปัจจุบัน

1.6.3 สำหรับอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการมีดังนี้

ทิศเหนือ	อาณาเขตติดกับ	ถนนภาระจำยอมกว้าง 13.5-17.60 เมตร ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น จำนวน 18 คูหา
ทิศใต้	อาณาเขตติดกับ	ถนนภาระจำยอมกว้าง 3.40-8.80 เมตร ถัดไปเป็นพื้นที่ว่างบุคคลอื่น ปัจจุบันใช้ประโยชน์ชั่วคราวเป็นศูนย์ประสานงานป้องกันและบรรเทาสาธารณะภัย (ที่จอดรถดับเพลิงบรรทุกเครื่องดับเพลิงชนิดหาบหาม)
ทิศตะวันออก	อาณาเขตติดกับ	ถนนภาระจำยอมกว้าง 9.7-13.6 เมตร ถัดไปเป็นอาคารตลอดนครหลวงพลาซ่า
ทิศตะวันตก	อาณาเขตติดกับ	ถนนภาระจำยอมกว้าง 10.30 เมตร ถัดไป เป็นอาคารชุดพักอาศัย 4 ชั้น นครหลวงดอนโดมิเนียม

1.6.4 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ ซัน ซิตี้ คอนโดมิเนียม เป็นอาคารพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร มีความสูงจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นชั้นหลังคา 22.90 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยอาคารละ 4,940 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยรวม 9,880 ตารางเมตร มีจำนวนห้องชุดเพื่อจำหน่าย รวม 266 ห้อง

- **การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร**

อาคารมีพื้นที่คลุมดิน 1,217 ตาราเมตร มีพื้นที่ใช้สอย 9,880 ตารางเมตร แบ่งออกเป็น 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร ดังนี้

อาคาร A

พื้นที่ใช้สอยรวม 4,940 ตารางเมตร แบ่งส่วนการใช้ประโยชน์แต่ละชั้นดังนี้

ชั้น 1	ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็น สำนักงานนิติบุคคล โถงลิฟต์ โถงบันได ห้องไฟฟ้า และที่จอดรถ 37 คัน
ชั้น 2	ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ โถงบันได ห้องพักขยะประจำชั้น ทางเดินภายในอาคาร และห้องพัก จำนวน 19 ห้อง
ชั้น 3	ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ โถงบันได ห้องพักขยะประจำชั้น ทางเดินภายในอาคาร และห้องพัก จำนวน 19 ห้อง
ชั้น 4	ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ โถงบันได ห้องพักขยะประจำชั้น ทางเดินภายในอาคาร และห้องพัก จำนวน 19 ห้อง
ชั้น 5	ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ โถงบันไถ ห้องพักขยะประจำชั้น ทางเดินภายในอาคาร และห้องพัก จำนวน 19 ห้อง

ชั้น 6 ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ โถงบันได ห้องพักขยะประจำชั้น ทางเดินภายในอาคาร และห้องพัก จำนวน 19 ห้อง

ชั้น 7 ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ โถงบันได ห้องพักขยะประจำชั้น ทางเดินภายในอาคาร และห้องพัก จำนวน 19 ห้อง

ชั้น 8 ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ โถงบันได ห้องพักขยะประจำชั้น ทางเดินภายในอาคาร และห้องพัก จำนวน 19 ห้อง

ชั้นพื้นดาดฟ้า ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สีเขียวขนาด 103.0 ตร.ม. ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องปั๊ม ถังเก็บน้ำ

อาคาร B

พื้นที่ใช้สอยรวม 4,940 ตารางเมตร แบ่งส่วนการใช้ประโยชน์แต่ละชั้นดังนี้

ชั้น 1 ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็น สำนักงานนิติบุคคล โถงลิฟต์ โถงบันได ห้องไฟฟ้า และที่จอดรถ 37 คัน

ชั้น 2 ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ โถงบันได ห้องพักขยะประจำชั้น ทางเดินภายในอาคาร และห้องพัก จำนวน 19 ห้อง

ชั้น 3 ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ โถงบันได ห้องพักขยะประจำชั้น ทางเดินภายในอาคาร และห้องพัก จำนวน 19 ห้อง

ชั้น 4 ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ โถงบันได ห้องพักขยะประจำชั้น ทางเดินภายในอาคาร และห้องพัก จำนวน 19 ห้อง

ชั้น 5 ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ โถงบันไถ ห้องพักขยะประจำชั้น ทางเดินภายในอาคาร และห้องพัก จำนวน 19 ห้อง

ชั้น 6 ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ โถงบันได ห้องพักขยะประจำชั้น ทางเดินภายในอาคาร และห้องพัก จำนวน 19 ห้อง

ชั้น 7 ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ โถงบันได ห้องพักขยะประจำชั้น ทางเดินภายในอาคาร และห้องพัก จำนวน 19 ห้อง

ชั้น 8 ใช้ประโยชน์พื้นที่เป็น ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ โถงบันได ห้องพักขยะประจำชั้น ทางเดินภายในอาคาร และห้องพัก จำนวน 19 ห้อง

ชั้นพื้นดาดฟ้า ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่สีเขียวขนาด 103.0 ตร.ม. ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องปั๊ม ถังเก็บน้ำ

1.6.5 จำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานโครงการ

จำนวนผู้เข้าพักอาศัยของโครงการ คิดจากจำนวนห้องพักทั้งหมด มีผู้พักอาศัยเต็มจำนวน รวมกับจำนวนพนักงานโครงการ เพื่อกำหนดเป็นจำนวนประชากรของโครงการสำหรับการจัดระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ดังนี้

ผู้เข้าพัก ในกรณีห้องโครงการเต็มทั้งหมด 266 ห้อง การพิจารณาจำนวนคนภายในพื้นที่โครงการ พิจารณาตามหลักเกณฑ์ ห้องพักที่มีขนาดห้องพักไม่เกิน 35 ตารางเมตร คิดผู้พักอาศัย 3 คนต่อห้อง และขนาดห้องพักที่เกินกว่า 35 ตารางเมตร คิดผู้พักอาศัย 5 คนต่อห้อง

สำหรับพนักงานประจำโครงการ ประกอบด้วย ผู้บริหาร เจ้าหน้าที่สำนักงาน แผนกแม่บ้าน แผนกช่าง แผนกสถานที่และสวน และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยภายในโครงการ รวม 14 คน จึงคิดเป็นจำนวนผู้พักอาศัย และเจ้าหน้าที่ในโครงการ รวม 812 คน

1.7 ระบบสาธารณูปโภค

1.7.1 น้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการขอรับบริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง (กปน.) สำนักงานประปาสาขาบางกอกน้อย ซึ่งมีท่อประธาน ใต้ผิวทางถนน จรัญสนิทวงศ์ แล้วส่งน้ำเข้าท่อกิ่งเข้าซอยจรัญสนิทวงศ์ 29/1 ด้านหน้าโครงการ โดยโครงการจะติดตั้งมิเตอร์รับน้ำ ขนาด เส้นผ่าศูนย์กลาง 4 นิ้ว ผ่านเข้าท่อประธานขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางขนาด 2 นิ้วส่งน้ำเข้าสู่ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน อาคาร A ขนาด 45.12 ลบ.ม. จำนวน 2 ถังจากนั้นจะสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินของอาคารผ่านขนาดท่อ เส้นผ่าศูนย์กลาง 4 นิ้วไปพักที่ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าปริมาตร 25 ลบ.ม. เพื่อจ่ายเข้าสู่ระบบท่อน้ำประปาภายในพื้นที่แต่ละชั้นต่อไป ส่วนถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินอาคาร B ขนาด 42.25 ลบ.ม. จำนวน 2 ถังจากนั้นจะสูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินของอาคารผ่านท่อขนาด เส้นผ่าศูนย์กลาง 4 นิ้ว ไปพักที่ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ปริมาตร 25 ลบ.ม. เพื่อจ่ายเข้าสู่ระบบท่อน้ำประปาในพื้นที่แต่ละชั้นของอาคารต่อไป

2) ปริมาณการใช้น้ำ

การประเมินปริมาณน้ำใช้

กิจกรรมที่ก่อให้เกิดการใช้น้ำของโครงการ มาจากการใช้น้ำในห้องพักเป็นส่วนใหญ่ นอกนั้น เป็นการใช้น้ำในส่วนในห้องน้ำ ห้องส้วมส่วนกลาง รายละเอียดดังนี้

(1) ปริมาณน้ำใช้อาคาร A

ประเมินจากจำนวนห้องชุดพักอาศัยของอาคาร A เท่ากับ 133 ห้อง

1. ปริมาณน้ำใช้จากห้องพักอาศัย

จำนวนผู้พักอาศัย	399	คน
อัตราการใช้น้ำห้องพัก	200	ลิตร/คน/วัน
ปริมาณน้ำใช้ในส่วนห้องพักของอาคาร	79.80	ลบ.ม./วัน

2. ปริมาณน้ำใช้จากพนักงาน

จำนวนพนักงาน	7	คน
อัตราการใช้น้ำ	75	ลิตร/คน/วัน
ปริมาณความต้องการใช้น้ำ	0.525	ลบ.ม./วัน

ดังนั้น ปริมาณการใช้น้ำจากห้องพักและพนักงาน เท่ากับ 70.32 ลบ.ม.

(2) ปริมาณน้ำใช้อาคาร B

ประเมินจากจำนวนห้องชุดพักอาศัยของอาคาร A เท่ากับ 133 ห้อง

1. ปริมาณน้ำใช้จากห้องพักอาศัย

จำนวนผู้พักอาศัย	399	คน
อัตราการใช้น้ำห้องพัก	200	ลิตร/คน/วัน
ปริมาณน้ำใช้ในส่วนห้องพักของอาคาร	79.80	ลบ.ม./วัน

2. ปริมาณน้ำใช้จากพนักงาน

จำนวนพนักงาน	7	คน
อัตราการใช้น้ำ	75	ลิตร/คน/วัน
ปริมาณความต้องการใช้น้ำ	0.525	ลบ.ม./วัน

3. ปริมาณการใช้น้ำจากส่วนของห้องพักมูลฝอย

พื้นที่ห้องพักมูลฝอย	7.20	ตร.ม.
อัตราการใช้น้ำ	1.5	ลิตร/ตร.ม./วัน
ปริมาณการใช้น้ำ	0.11	ลบ.ม./วัน

สำหรับน้ำรดต้นไม้ใช้น้ำผ่านการบำบัดทั้งหมด จึงไม่คิดเป็นปริมาณความต้องการน้ำใช้ในส่วนนี้ ดังนั้น ปริมาณการใช้น้ำจากห้องพักและห้องพักขยะเท่ากับ 80.43 ลบ.ม./วัน

3) ถังเก็บน้ำสำรองน้ำใช้

3.1) อาคาร A

(1) ถังเก็บน้ำใต้ดิน

โครงการมีความต้องการใช้น้ำในส่วนต่างๆ สูงสุด เท่ากับ 80.32 ลูกบาศก์เมตร/วัน โครงการจัดให้มีถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน ขนาด 45.12 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 2 ถัง รวมความจุประมาณ 90 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งเพียงพอต่อความต้องการใช้น้ำต่อวัน จัดทำประตูทางเข้าด้านข้าง ขนาด 0.6 x 0.6 เมตร จำนวน 2 บาน เพื่อความสะดวกและความปลอดภัยในการเข้าไปทำความสะอาด และการบำรุงอุปกรณ์ต่างๆ รวมความจุประมาณ 90 ลูกบาศก์เมตร

(2) ถังสำรองน้ำชั้นดาดฟ้า

สำรองถังเก็บน้ำบนชั้นหลังคาพิจารณาให้มีความเพียงพอต่อความต้องการใช้น้ำสูงสุด เมื่อความต้องการน้ำใช้สูงสุดต่อวัน เท่ากับ 80.43 ลูกบาศก์เมตร คิดเป็นปริมาณการใช้น้ำเฉลี่ยประมาณ 8.04 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (ช่วงเวลาการใช้น้ำคิดที่ 10 ชม./วัน) เมื่อกำหนดให้ถังรองรับได้ ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง หรือ 16.08 ลูกบาศก์เมตร โครงการจัดให้มีถังเก็บน้ำไฟเบอร์กลาส ขนาด 5 ลบ.ม. จำนวน 5 ถัง ปริมาตรรวม 25.0 ลูกบาศก์เมตร เพียงพอต่อการรองรับการใช้น้ำ

3.2) อาคาร B

(1) ถังเก็บน้ำใต้ดิน

โครงการมีความต้องใช้น้ำในส่วนต่างๆ สูงสุด เท่ากับ 80.43 ลูกบาศก์เมตร/วัน โครงการจัดให้มี ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน ขนาด 42.25 ลูกบาศก์เมตร จำนวน 2 ถัง รวมความจุประมาณ 84 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งเพียงพอต่อความต้องการใช้น้ำต่อวัน จัดทำประตูทางเข้าด้านข้าง ขนาด 0.6 x 0.6 เมตร จำนวน 2 บาน เพื่อความสะดวกและปลอดภัยในการเข้าไปทำความสะอาด และการบำรุงอุปกรณ์ต่างๆ

(2) ถังสำรองน้ำชั้นดาดฟ้า

สำหรับถังเก็บน้ำบนชั้นหลังคาพิจารณาให้มีความเพียงพอต่อความต้องการใช้น้ำสูงสุด เมื่อความต้องการน้ำใช้สูงสุดต่อวัน เท่ากับ 80.43 ลูกบาศก์เมตร คิดเป็นปริมาณการใช้น้ำเฉลี่ยประมาณ 8.04 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง (ช่วงเวลาการใช้น้ำคิดที่ 10 ชม./วัน) เมื่อกำหนดให้ถังรองรับได้ ไม่น้อยกว่า 2 ชั่วโมง หรือ 16.08 ลูกบาศก์เมตร โครงการจัดให้มีถังเก็บน้ำไฟเบอร์กลาส ขนาด 5 ลบ.ม. จำนวน 5 ถัง ปริมาตรรวม 25.0 ลูกบาศก์เมตร เพียงพอต่อการรองรับการใช้น้ำ

เมื่อพิจารณาถึงขนาดของถังเก็บน้ำที่ได้ออกแบบไว้ สำหรับน้ำใช้ของโครงการ ทั้งถังเก็บน้ำใต้ดิน และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า มีปริมาตรสำรองน้ำเพียงพอที่จะสำรองน้ำใช้ได้ไม่ต่ำกว่า 1 วัน ในกรณีที่การประปาไม่สามารถจ่ายน้ำให้กับโครงการได้ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันการปนเปื้อนของน้ำในถังสำรองน้ำใช้ของโครงการ การจัดทำถังสำรองน้ำใช้ จะจัดให้มีการจัดทำระบบกันซึมภายในตัวถังเก็บน้ำ ด้วยระบบกันซึมประเภท Cement Base Water proofing สำหรับถังสำรองน้ำใช้ ซึ่งสามารถใช้กับน้ำอุปโภค-บริโภคได้ และสามารถทนน้ำขังได้ และไม่มีสารพิษ พร้อมทั้งตรวจสอบซ่อมบำรุงตลอดระยะเวลาดำเนินโครงการ

1.7.2 ระบบบำบัดน้ำเสีย

1) การประเมินปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลและรวบรวมน้ำเสีย

แหล่งกำเนิดน้ำเสียหลักของโครงการ มาจากกิจกรรมต่างๆ ของส่วนห้องพัก ได้แก่ น้ำอาบ น้ำซักล้าง น้ำชักโครก เป็นต้น นอกนั้นเป็นน้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมของสำนักงานและส่วนอำนวยความสะดวกอื่นๆปริมาณน้ำเสียเละสิ่งปฏิกูลประเมินได้จากปริมาณน้ำใช้ คิดอัตราการเกิดน้ำเสียเท่ากับร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้

การกำหนดระบบรวบรวมและบำบัดน้ำเสียโครงการแบ่งแยกระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละอาคารเพื่อให้มีความเหมาะสมต่อการติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียรวมของอาคาร โดยโครงการมีปริมาณน้ำเสียรวมทั้งหมดประมาณ 128.59 ลบ.ม./วัน

2) ระบบบำบัดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของโครงการ

อาคาร A

น้ำเสียและสิ่งปฏิกูลจากกิจกรรมต่างๆ ของโครงการจะผ่านท่อรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ ซึ่งตั้งอยู่ใต้อาคาร A บริเวณที่จอดรถคันที่ 43-47 ของอาคาร A โดยระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการเป็นระบบบำบัดแบบเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ ออกแบบให้รองรับปริมาณน้ำเสียประมาณ 70 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งสามารถรองรับน้ำเสียของอาคาร วันละ 64.25 ลูกบาศก์เมตร ได้อย่างเพียงพอ มีปริมาณความสกปรกในรูป BOD เข้าระบบที่ไม่น้อยกว่า 260 มก./ล. (รวมสิ่งปฏิกูลและค่า BOD ออกจากระบบไม่เกิน 20 มก/ล.)

อาคาร B

น้ำเสียและสิ่งปฏิกูลจากกิจกรรมต่าง ๆ ของโครงการจะผ่านท่อรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ ซึ่งตั้งอยู่ใต้อาคาร B บริเวณที่จอดรถคันที่ 30-34 ของอาคาร B โดยระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการเป็นระบบบำบัดเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ ออกแบบห้องรองรับปริมาณน้ำเสียประมาณ 70 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งสามารถรองรับน้ำเสียของอาคาร วันละ 64.34 ลูกบาศก์เมตร ได้อย่างเพียงพอ มีปริมาณความสกปรกในรูป BOD เข้าระบบที่ไม่น้อยกว่า 260 มก/ล. (รวมสิ่งปฏิกูลและค่า BOD ออกจากระบบไม่เกิน 20 มก/ล.)

ระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับของอาคาร A และอาคาร B เป็นระบบที่มีขนาดและรุ่นเดียวกัน มีรายรายละเอียดแต่ละส่วนบำบัด ดังนี้

(1) ถังดักไขมัน (Grease and Oil Separator)

น้ำเสียที่มีไขมันปนเปื้อนจากห้องพักอาศัย ประมาณ 7.0 ลบ.ม./วัน กำหนดให้มีระยะเวลาเก็บกัดน้ำเสียมากกว่า 24 ชั่วโมง มีความต้องการถังดักไขมันความจุ ไม่น้อยกว่า 2.63 ลบ.ม. โครงการจึงเลือกใช้ถังดักไขมันขนาด 10.0 ลบ.ม. กากไขมันที่เกิดขึ้นเจ้าหน้าที่จะตักไขมันไปตากในกระบะทรายพลาสติก ความจุไม่น้อยกว่า 0.3 ลบ.ม. ทุกวัน แล้วจึงนำกากไขมันแห้งบรรจุในถุงดำรัดปากถุงแน่นนำไปกำจัดรวมกับขยะเปียกของโครงการ

(2) ถังบำบัดน้ำเสีย

ถังบำบัดน้ำเสียเป็นระบบบำบัดแบบเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ แบ่งออกเป็นสามส่วนดังนี้

- **ส่วนแยกกากตะกอน** รับน้ำเสียจากโครงการและถังดักไขมัน บีโอดีเข้าสู่ระบบ 260 มก./ล. ปริมาตรถังที่ต้องการ 26.25 ลบ.ม. /ล.ปริมาตรถังที่ออกแบบ 30.63 ลบ.ม. ระยะเวลาการเก็บกัก 10.50 ชม.ปริมาณบีโอดี ออก 182.0 มก./ล
- **ถังเติมอากาศ** มีความต้องการถังเติมอากาศ 20.40 ลบ.ม. ระยะเวลาการกักเก็บ 6.96 ชม. ค่าความเข้มข้นตะกอนจุลินทรีย์ในถังเติมอากาศ (MLSS) 3,000 มก./ล. อัตราจุลินทรีย์ต่ออาหาร (F/M) 0.26 ติดตั้งเครื่องเติมอากาศเพื่อเลี้ยงตะกอน จำนวน 1 ชุด อัตราจ่ายอากาศ 1.00-1.20 HgO_2/hr.
- **ถังตกตะกอน** มีปริมาตรถังตกตะกอน 8.81 ลบ.ม. พื้นที่ส่วนตกตะกอน 3.75 ตร.ม. ระยะเวลาเก็บกัก 3.02 ชม. อัตราการไหลล้น 18.67 ลบ.ม./ตร.ม.-วัน เครื่องสูบตะกอนหมุนเวียนและ

ตะกอนส่วนเกิน ชนิดจุ่มใต้น้ำ อัตราการสูบตะกอนย้อยกลับสู่ถังเติมอากาศ 22.11 ลบ.ม/วัน และสูบตะกอนส่วนเกินไปยังถังแยกกากตะกอน 0.02 ลบ.ม./วัน

- **ถังพักน้ำใส** มีปริมาตร 11.25 ลบ.ม. ภายในติดตั้งเครื่องสูบน้ำสำหรับรดน้ำต้นไม้ อัตราการสูบ 0.25 ลบ.ม./นาที เชื่อมกับระบบรดน้ำต้นไม้ใต้ดิน น้ำผ่านบำบัดที่เหลือระบายลงสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำ
- **บ่อปรับสภาพน้ำเสียชั้นสุดท้าย** เป็นบ่อคอนกรีตความจุ 30.50 ลบ.ม. ระยะเวลาเก็บกัก 6 ชม. อัตราการเติมออกซิเจน 1.20 กก.O_2/ชั่วโมง และส่วนตรวจสอบคุณภาพน้ำติดตั้งฝาตะแกรงเหล็ก และตะแกรงดักขยะภายในน้ำที่ผ่านการเติมอากาศขั้นสุดท้ายและผ่านการดักขยะจะระบายลงบ่อพักน้ำของระบบระบายน้ำสาธารณะต่อไป

(3) ระบบกำจัดก๊าซมีเทน

การกำจัดก๊าซมีเทนจากระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการเลือกใช้วิธี Biological Oxidation ปริมาณก๊าซมีเทนที่เกิดขึ้น 2.77 ลบ.ม./วัน ความต้องการพื้นที่กำจัดก๊าซมีเทนประมาณ 2.42 ตารางเมตร โครงการจัดบ่อดินในพื้นที่สีเขียวด้านทิศเหนือของโครงการขนาด 1.0 x 2.0 x 1.0 เมตร ได้ขนาดบ่อ 2 ตารางเมตร

(4) การกำจัดละอองน้ำเสีย

โครงการได้ออกแบบให้มีระบบกำจัดละอองน้ำเสีย (Aerosol) ที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสีย 4.31 ลบ.ม./ชม. บำบัดด้วยบ่อดินขนาด 1.5 x 1.5 เมตร

1.7.3 ระบบระบายน้ำและควบคุมการระบายน้ำ

1) ระบบระบายน้ำฝนภายในโครงการ

การระบายน้ำฝนของโครงการเป็นการระบายน้ำแยกออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย โดยระบบบำบัดน้ำเสียจากโครงการจะเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียและระบายสู่ท่อสาธารณะ สำหรับการระบายน้ำฝน จากดาดฟ้าอาคารระบายผ่านท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 4 นิ้ว ระบายน้ำฝนลงบ่อพักน้ำโดยรอบโครงการ

สำหรับการระบายน้ำฝนจากพื้นที่โดยรอบอาคาร ประกอบด้วย ท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 40 เซนติเมตร ความลาดเท 1:500 โดยมีบ่อพักน้ำเป็นระยะตลอดแนวท่อระบายน้ำระบายลงสู่บ่อหนาวงน้ำของโครงการ

2) การควบคุมการระบายน้ำ

โครงการควบคุมปริมาณน้ำที่ระบายออกจากโครงการ ไม่มากกว่าช่วงก่อนพัฒนาโครงการ ทางโครงการเลือกการควบคุมน้ำส่วนเกินไว้ในท่อระบายน้ำ มีปริมาณน้ำที่ต้องเก็บกักไว้ในท่อระบายน้ำ ซึ่งมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 0.4 เมตร มีความยาวรวม 205 เมตร มีความลาดเท 1: 200 โดยความสามารถในการระบายน้ำและควบคุมการระบายน้ำไว้ในเส้นท่อประมาณเท่ากับ 25.75 ลูกบาศก์เมตร ส่วนน้ำที่เหลือ 24.41 ลูกบาศก์เมตร ควบคุมการระบายน้ำโดยบ่อหน่วงน้ำขนาด 30 ลูกบาศก์เมตร

การระบายน้ำฝนออกจากโครงการทำได้โดยการสูบน้ำออกจากบ่อหน่วงน้ำของโครงการ ระบายลงสู่บ่อพักน้ำติดตั้งตะแกรงดักขยะ ที่เชื่อมต่อกับบ่อพักน้ำของถนนภาระจำยอมด้านทิศเหนือ ผ่านการระบายน้ำออกจากบ่อหน่วงน้ำใช้การสูบออกด้วยเครื่องสูบน้ำอัตราการสูบเท่ากับ 66 ลบ.ม./ชั่วโมง จำนวน 2 เครื่อง (สลับกันทำงาน) เพื่อควบคุมการระบายน้ำออกจากโครงการไม่ให้มากกว่า 80.4 มม./ชั่วโมง ซึ่งไม่มากกว่า อัตราการระบายน้ำก่อนพัฒนาโครงการ โดยน้ำที่สูบออกจากบ่อหน่วงน้ำ จะระบายลงบ่อดักขยะก่อนสู่บ่อพักน้ำของถนนภาระจำยอมด้านหน้าโครงการ

3) การเชื่อมต่อกับระบบระบายน้ำ

การระบายน้ำฝนออกจากโครงการทำโดยการสูบน้ำออกจากบ่อหน่วงน้ำของโครงการ ระบายสู่บ่อพักน้ำติดตั้งตะแกรงดักขยะ ที่เชื่อมต่อกับบ่อพักน้ำของถนนภาระจำยอมด้านทิศเหนือ ผ่านการระบายน้ำออกจากบ่อหน่วงน้ำใช้การสูบออกด้วยเครื่องสูบน้ำอัตราการสูบเท่ากับ 66 ลบ.ม./ชั่วโมง จำนวน 2 เครื่อง (สลับกันทำงาน) เพื่อควบคุมระดับการระบายน้ำออกจากโครงการ ไม่ให้มากกว่า 80.4 ลบ.ม./ชั่วโมง ซึ่งไม่มากกว่าอัตราการระบายน้ำก่อนการพัฒนาโครงการ โดยน้ำที่สูบออกจากบ่อหน่วงน้ำ จะระบายลงบ่อดักขยะ ก่อนระบายลงสู่บ่อพักน้ำของถนนภาระจำยอมด้านหน้าโครงการ

4) การป้องกันน้ำท่วมพื้นที่ภายในโครงการ

การตรวจสอบกับสำนักงานเขตบางกอกน้อยพื้นที่โครงการไม่มีสถิติน้ำท่วม ดังนั้นโครงการจึงป้องกันน้ำท่วม พื้นที่ถนนด้านหน้าโครงการเนื่องจากการระบายน้ำท่วมไม่ทัน ด้วยการหน่วงน้ำภายในพื้นที่โครงการระหว่างฝนตก โดยควบคุมอัตราการระบายน้ำออกไม่มากกว่าช่วงก่อนพัฒนาโครงการซึ่งโครงการเลือกใช้การระบายออกด้วยเครื่องสูบน้ำเพื่อควบคุมระดับการระบายน้ำออกจากโครงการ มีอัตราการระบายประมาณ 66 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ซึ่งไม่มากกว่าอัตราการระบายน้ำก่อนการพัฒนาโครงการ

ทั้งนี้ โครงการเชื่อมท่อระบายน้ำทิ้งของโครงการลงสู่ถนนภาระจำยอม ได้ตามการจดภาระจำยอมให้กับที่ดินโครงการ

1.7.4 การจัดการมูลฝอย

1) แหล่งกำเนิดและปริมาณมูลฝอยของโครงการ

แหล่งกำเนิดมูลฝอยของโครงการมาจากกิจกรรมของผู้เข้าพักในโครงการ และเจ้าหน้าที่โครงการ มูลฝอยที่เกิดขึ้นมีลักษณะเป็นมูลฝอยชุมชน ส่วนใหญ่ประกอบด้วย พลาสติก กระดาษ และเศษอาหารสด กำเนิดปริมาณมูลฝอยของโครงการประเมินได้จากเกณฑ์อัตราการเกิดมูลฝอยที่ 3 ลิตร/คน/วัน จากผู้เข้าพักในโครงการทั้งหมด 798 คน และเจ้าหน้าที่ประจำโครงการ 14 คน รวมเป็น มีจำนวนผู้ก่อมูลฝอยรวมในโครงการ 812 คน อัตราการเกิดมูลฝอย 3 ลิตร/คน/วัน ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้น เท่ากับ 2,436 ลิตร/วัน

2) ห้องพักขยะ

(1) ห้องพักขยะประจำชั้น

การจัดพื้นที่สำหรับรวบรวมขยะมูลฝอยประจำชั้น ตั้งแต่ชั้นที่ 2 ถึง ชั้นที่ 8 อยู่บริเวณใกล้กับบันไดหลัก/บันไดหนีไฟ (ST 1) มีขนาด 1.26 x 2.0 เมตร ภายในตั้งถังขยะ 120 ลิตร แยกเป็นถังขยะเปียกขนาด 1 ใบ ถังขยะแห้ง 1 ใบ ถังขยะรีไซเคิล 1 ใบ และถังขยะอันตราย 1 ใบ ตำแหน่งห้องพักขยะ

(2) ห้องพักขยะรวม

ห้องพักขยะรวมตั้งอยู่ที่ชั้นพื้น ติดกับห้องไฟฟ้าด้านหน้าโครงการ จัดแบ่งพื้นที่เป็น 3 ห้อง ประกอบด้วย ห้องพักขยะเปียก มีขนาด 1.45 x 1.88 เมตร คิดเป็นพื้นที่ 2.73 ตารางเมตร ภายในตั้งถังขยะเป็นถังพลาสติกมีฝาปิด ขนาด 240 ลิตร สีเขียว จำนวน4 ถัง ห้องพักขยะแห้งมีขนาด 1.45 x 1.78 เมตร คิดเป็นพื้นที่ 2.58 ตารางเมตร ภายในห้องแยกเป็น 2 ส่วน คือส่วนเก็บขยะแห้ง ตั้งถังขยะพลาสติกชนิดมีฝาปิด ขนาด 240 ลิตร สีเหลืองจำนวน 2 ถัง และส่วนเก็บขยะรีไซเคิลตั้งถังขยะพลาสติกชนิดมีฝาปิด ขนาด 240 สีน้ำเงิน จำนวน 2 ถัง และห้องพักมูลฝอยอันตราย มีขนาด 1.45 x 1.65 เมตร คิดเป็นพื้นที่ 2.39 ตารางเมตร ภายในตั้งถังเป็นถังพลาสติกมีฝาปิดสีแดง ขนาด 240 ลิตร 2 ถัง คิดเป็นพื้นที่ห้องพักขยะทั้งหมดประมาณ 7.7 ตารางเมตร คิดความสามารถรองรับขยะที่ความสูง 1.2 เมตร คิดเป็นความจุรวม 9.24 ลูกบาศก์เมตรเพียงพอต่อการรองรับขยะจากโครงการไม่น้อยกว่า 3 วัน

3) การรวบรวมขยะมูลฝอย และการคัดแยกขยะมูลฝอย

โครงการจะจัดระบบแยกมูลฝอย เป็น 4 ประเภท คือ

(1) ขยะอินทรีย์ (ขยะเปียก) คือ มูลฝอยที่สามารถย่อยสลายได้ง่าย เช่น เศษอาหาร เศษผัก ผลไม้ ใบไม้ เป็นต้น ถังรองรับจะเป็นถังสีเขียวมีป้ายติดข้อความขยะอินทรีย์

(2) ขยะทั่วไป (ขยะแห้งทั่วไป) คือ มูลฝอยที่ไม่สามารถย่อยสลายได้หรือไม่คุ้มทุนในการนำมารีไซเคิล เช่น ถุงขนม ซองน้ำยาปรับผ้านุ่ม ถุงพลาสติกที่ปนเปื้อนเศษอาหาร กล่องโฟม ฟอล์ยเปื้อนอาหาร เป็นต้น ถังรองรับจะเป็นสีน้ำเงินมีป้ายติดข้อความขยะทั่วไป

(3) ขยะรีไซเคิล คือ มูลฝอยที่เป็นบรรจุภัณฑ์หรือเศษวัสดุเหลือใช้ที่สามารถนำมารีไซเคิลได้ เช่น พลาสติก แก้ว กระดาษ กระป๋องเครื่องดื่ม กล่องยูเอชที เป็นต้น โดยทางโครงการจะมอบให้แม่บ้านประจำโครงการ นำมูลฝอยดังกล่าวจำหน่าย และนำรายได้เป็นสวัสดิการสำหรับแม่บ้าน เพื่อเป็นแรงจูงใจให้ดูแลด้านการแยก

(4) ขยะอันตราย คือ มูลฝอยที่มีส่วนประกอบของสารเคมีหรือสารพิษต่างๆ เช่น กระป๋องสี ถ่าน อัลคาไลน์ หลอดไฟฟ้าที่หมดอายุ กระป๋องยาฆ่าแมลง เป็นต้น ถังรองรับจะเป็นสีแดงมีป้ายติดข้อความขยะอันตราย โดยทางโครงการจะจัดเก็บและนำไปรวมที่ห้องพักมูลฝอยอันตรายซึ่งจัดทำแยกจากห้องพักมูลฝอยทั่วไป

การเก็บรวบรวมมูลฝอย จากห้องพักขยะประจำชั้นของแต่ละอาคารจะมีแม่บ้านโครงการรวบรวมขยะ ในช่วงเวลาประมาณ 9-10 นาฬิกา ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ไปทำงานแล้ว และรถเก็บขนมูลฝอย มาเก็บขนมูลฝอยเดิมออกไปแล้ว จึงสามารถล้างห้องพักมูลฝอยและนำมูลฝอยที่เก็บใหม่ไปพักรวมที่ห้องพักมูลฝอยรวม และคัดแยกขยะภายในห้องพักขยะแห้ง เพื่อแยกขยะทั่วไป ขยะรีไซเคิล และขยะอันตรายออก

จากกันอีกครั้ง ซึ่งจะทำการคัดแยกในบริเวณห้องพักมูลฝอยแห้งเท่านั้น โดยแม่บ้านจะต้องใส่ผ้าปิดจมูก สวมถุงมือ และใส่รองเท้าบูทในการรวบรวมและคัดแยกขยะทุกครั้ง หลังจากทำการคัดแยกเสร็จ ขยะทั้งหมดจะบรรจุในถุงดำที่รัดปากเรียบร้อยพร้อมส่งต่อรถเก็บขนของสำนักงานเขต และแม่บ้านจะทำความสะอาดล้างพื้นห้องพักมูลฝอยรวม ซึ่งมีท่อระบายน้ำรวบรวมน้ำล้างห้องพักขยะไปยังระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

4) การป้องกันผลกระทบจากขยะมูลฝอย

โครงการป้องกันผลกระทบด้านทัศนียภาพด้วยพื้นที่สีเขียวบริเวณด้านหน้าห้องพักมูลฝอยรวม ประกอบด้วยชาฮกเกี้ยน พลับพลึง ลิ้นกระบือ และมีไม้ใหญ่ประกอบด้วย ทองหลางด่างและแคนาบดบังตลอดแนวด้านหน้าห้องพักขยะ

5) การส่งขยะมูลฝอยต่อรถเก็บขยะมูลฝอย

โครงการได้ประสานงานกับฝ่ายรักษาความสะอาดและสวนสาธารณะ สำนักงานเขตบางกอกน้อย เพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยเข้ามาเก็บขนมูลฝอยฝอยวันละ 1 ครั้ง ในทางปฏิบัติรถเก็บขนขยะจะเข้าเก็บขยะในซอยจรัญสนิทวงศ์ 29/1 ทุกวัน โดยเข้ามาในช่วงเวลาประมาณ 11.00-13.00 นาฬิกา ซึ่งการเก็บมูลฝอยของรถเก็บขยะจะจอดที่ริมถนนด้านหน้าโครงการ แล้วจะเข้ามาขนขยะที่รวบรวมมัดปากถุงแล้วไปทั้งหมด

1.7.5 ระบบไฟฟ้า

ระบบไฟฟ้าของโครงการ จะได้รับบริการจากการไฟฟ้านครหลวงเขตธนบุรี ผ่านระบบไฟฟ้า เข้าสู่เส้นเมนไฟฟ้าเพื่อเชื่อมต่อกับหม้อแปลงไฟฟ้าของโครงการ ซึ่งจะติดตั้งอยู่ภายในชั้น 1 ของแต่ละอาคาร ทั้งนี้ แต่ละอาคารมีความต้องการใช้ไฟฟ้ารวมกับส่วนเพื่อเพิ่มเติมอีก 25% เท่ากับ 867.44 KVA/อาคาร จึงได้ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า Transformer oil Type ขนาด 1000 KVA จำนวน 1 ชุด/อาคาร ติดตั้งบริเวณด้านทิศเหนือของแต่ละอาคาร เพื่อจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับภายในอาคาร และแผนผังแสดงระบบการจ่ายไฟฟ้าภายในโครงการ (Single Line Diagram)

ความต้องการใช้ไฟฟ้าของโครงการอยู่ในความสามารถที่ กฟน. เขตธนบุรี จะจ่ายไฟฟ้าให้กับโครงการได้ตามหนังสือ ยืนยันการให้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง

1.7.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมาย/ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะตาม พรบ. ควบคุมอาคาร อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย/ผจญเพลิงต่างๆ ได้รับการออกแบบและติดตั้งตามมาตรฐาน วสท. ประกอบด้วยอุปกรณ์และลักษณะการทำงาน ดังนี้

1) ระบบตรวจสอบและแจ้งเหตุเพลิงไหม้

ระบบตรวจสอบและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ของโครงการเป็นระบบอัตโนมัติ สามารถตรวจจับและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ในพื้นที่ที่เกิดเหตุให้ผู้รับแจ้งได้รับทราบ ระบบประกอบด้วยอุปกรณ์และลักษณะการทำงาน ดังนี้

(1) **แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุอัคคีภัย (Fire Alarm Control Panel; FCP)** หรือแผงควบคุม หลักติดตั้งชั้นที่ 1 ภายในสำนักงานนิติบุคคล ทำหน้าที่เป็นศูนย์รวมการรับส่งสัญญาณตรวจจับอัคคีภัยไปยังอุปกรณ์แจ้งสัญญาณชนิดต่างๆ โดยมีแผงควบคุมย่อย (Monitor/Control Module) ติดตั้งไว้ในแต่ละชั้นของอาคาร เพื่อทำหน้าที่รับส่งและแจ้งสัญญาณอัคคีภัยไปยังแผงควบคุมหลัก ซึ่งจะแสดงบริเวณที่เกิดเหตุที่แผงแจ้งเหตุเพลิงไหม้ เพื่อแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง

(2) **เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector; H)** ติดตั้งบริเวณห้องพักขยะรวม โถงบันได บริเวณชั้น 1 และบริเวณห้องพักขยะประจำชั้น

(3) **เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector; S)** ติดตั้งบริเวณห้องนิติบุคคล ห้องไฟฟ้า โถง บันได บริเวณชั้น 1 และชั้น 2 ถึงชั้น 8 บริเวณทางเดินและบริเวณห้องพักทุกห้องภายในโครงการ

(4) **อุปกรณ์ส่งเสียงสัญญาณแจ้งเหตุอัคคีภัย (Fire Alarm Devices)** เป็นประเภทกริ่ง สัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ติดตั้งบริเวณทางเดินส่วนกลางของทุกชั้นในโครงการ

(5) **ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้** ติดตั้งพร้อมอุปกรณ์แจ้งเหตุแบบมือกด ติดตั้งบริเวณหน้าบันไดหนีไฟของทุกชั้นในโครงการ

(6) **ระบบไฟส่องสว่างฉุกเฉิน** ติดตั้งตามทางเดิน ลานจอดรถ ห้องนิติบุคคล โถงบันได และห้องปั๊ม ของทุกชั้น เป็นแบบไฟฉายกำลังสูง ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน มีแบตเตอรี่สำรองไฟในตัวระยะเวลาใช้งานแบตเตอรี่นาน 2 ชั่วโมง

นอกจากนี้โครงการยังติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟ (ใช้ตัวอักษรความสูงไม่น้อยกว่า 15 ซม.) ที่บริเวณ ต่างๆ ในโครงการอีกด้วย การทำงานของระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ จะเริ่มทำงานเมื่ออุปกรณ์ตรวจพบควันหรือความร้อนในระดับที่จะก่อให้เกิดเพลิงไหม้ได้ อุปกรณ์จะส่งสัญญาณอัตโนมัติเข้าสู่แผงควบคุมระบบแจ้งเหตุ ซึ่งจะแจ้งเหตุเพลิงไหม้พร้อมทั้งโซนที่เกิดเหตุด้วยไฟสัญญาณกระพริบขึ้นที่แผงแจ้งเหตุเพลิงไหม้ พร้อมทั้งมีเสียงสัญญาณเฉพาะที่แผงควบคุมหลัก จนกว่าผู้ควบคุมจะกดสวิทซ์ตัด และถ้าไม่มีการกดสวิทซ์ตัด เสียงภายในระยะเวลาที่ตั้งไว้ ระบบจะส่งสัญญาณเตือนแจ้งเหตุเพลิงไหม้ไปที่ชั้นอื่นๆทั่วอาคาร

2) **อุปกรณ์ช่วยดับเพลิง**

การออกแบบและติดตั้งอุปกรณ์ช่วยดับเพลิงของโครงการ จึงยึดถือมาตรฐานดังกล่าวดังนี้

(1) **ระบบท่อน้ำดับเพลิงหรือท่อยืน (Standpipe System)**

แต่ละอาคารจัดให้มีท่อยืน 1 ท่อ ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร (4 นิ้ว) เชื่อมต่อจากหัวรับน้ำดับเพลิง และจัดน้ำสำรองสำหรับการดับเพลิงจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าของโครงการและแสดงตำแหน่งหัวรับน้ำดับเพลิง

(2) **ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire House Cabinet)**

โครงการจัดให้มีตู้สำหรับเก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงบริเวณหน้าลิฟต์และบริเวณโถงบันได ST 2 ของทุกชั้นของแต่ละอาคาร สายเก็บน้ำดับเพลิงขนาด 25 มิลลิเมตร ยาวประมาณ 30 เมตร และหัวต่อแบบสวมเร็วขนาด 65 มิลลิเมตร

(3) ถังดับเพลิงแบบมือถือ (Fire Extinguisher)

โครงการจัดให้มีถังดับเพลิงมือถือขนาด 4.5 กิโลกรัม ติดตั้งในตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงตู้ละ 1 ถัง และติดตั้งเพิ่มเติมที่หน้าห้องไฟฟ้าที่ชั้น 1 อีก 1 ถัง

3) ทางหนีไฟ

บันไดหนีไฟ (Fire Escape Stair) บันไดหนีไฟภายในอาคารมีจำนวน 2 แห่ง/อาคาร ได้แก่

อาคาร A มีบันไดหลัก/บันไดหนีไฟ (ST-1) กว้าง 1.50 เมตร อยู่ด้านข้างห้องลิฟต์ และบันไดหนีไฟ (ST-2) กว้าง 0.9 เมตร อยู่ระหว่างที่จอดรถคันที่ 63 กับที่จอดรถคันที่ 64

อาคาร B มีบันไดหลัก/บันไดหนีไฟ (ST-1) กว้าง 1.50 เมตร อยู่ด้านข้างห้องลิฟต์ และบันไดหนีไฟ (ST-2) กว้าง 0.9 เมตร อยู่ระหว่างที่จอดรถคันที่ 71 กับที่จอดรถคันที่ 72 แบบขยายบันไดหนีไฟ

(1) บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ ST 1 กว้าง 1.50 ม. ขนาดความกว้างของชานพักบันไดหนีไฟเท่ากับ 1.50 ม. โดยมีลูกตั้งสูง 0.18 ม. และลูกนอนกว้าง 0.28 ม. ให้บริการตั้งแต่ชั้น 1 ถึงชั้น 8

(2) บันไดหนีไฟ ST 2 กว้าง 0.9 ม. ขนาดความกว้างของชานพักบันไดหนีไฟเท่ากับ 0.9 ม. โดยมีลูกตั้งสูง 0.16 ม. และลูกนอนกว้าง 0.28 ม. ให้บริการตั้งแต่ชั้น 1 ถึงชั้น 8

ระยะเวลาในการอพยพหนีไฟตามรายการคำนวณตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ประมาณ 4.07 นาที ซึ่งไม่เกิน 1 ชั่วโมง ตามที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ บริเวณบันไดหนีไฟทุกชุดได้ติดตั้งป้ายแสดงทางหนีไฟทั้งด้านในและด้านนอกของประตูให้มองเห็นได้ชัดเจน และมีไฟส่องสว่างฉุกเฉิน ที่มีแบตเตอรี่สำรองสามารถให้แสงสว่างได้อย่างต่อเนื่องประมาณ 2 ชั่วโมง

4) มาตรการฉุกเฉินในการอพยพคน กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้

โครงการได้จัดให้มีแผนป้องกันภัย และอพยพคนกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้อยู่ในความรับผิดชอบนิติบุคคล ทำหน้าที่สั่งการควบคุมการปฏิบัติการตามแผนป้องกันภัย และอพยพคนกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ พร้อมทั้งประสานงานกับหน่วยงานบรรเทาสาธารณภัยภายนอกร่วมกับการสั่งการเจ้าหน้าที่ โครงการโครงการได้กำหนดให้มีจุดรวมพล (Assembly Point) จำนวน 1 จุด จุดที่ 1 อยู่ระหว่างอาคาร A แลอาคาร B ขนาดพื้นที่จุดรวมพล 300 ตารางเมตร เมื่อหักพื้นที่ไม้พุ่ม และโคนไม้ยืนต้น ร้อยละ 20 คงเหลือเนื้อที่ใช้เป็นจุดรวมพล เท่ากับ 240 ตารางเมตร เมื่อพิจารณาเนื้อที่จุดรวมพลต่อผู้เข้าพักอาศัยและพนักงานของโครงการ จำนวน 812 คน จะมีอัตราพื้นที่รวมพล 0.29 ตร.ม./คน เป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานของสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่กำหนดให้พื้นที่รวมพล มีขนาด 0.25 ตารางเมตร/คน

1.7.6 ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศของโครงการ จะได้รับการออกแบบให้สอดคล้องกับกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ฉบับที่ 39 (พ.ศ. 2537) และฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความใน พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยใช้เกณฑ์อัตราการระบายอากาศตามพื้นที่ใช้สอย (ลบ.ม./ชม./ตรม.) และจำนวนเท่าของปริมาตรห้องใน 1 ชั่วโมง ซึ่งประกอบไปด้วยระบบระบายอากาศวิธีธรรมชาติ และวิธีกล ดังนี้

(1) การระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ ได้ออกแบบให้ใช้กับพื้นที่ทางเดินในส่วนกลาง โดยมีอัตราการระบายอากาศเทียบกับปริมาตรห้องมากกว่าเป็นไปตาม พรบ. ควบคุมอาคารที่กำหนดให้พื้นที่ช่องเปิด ต้องเปิดได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้นๆ

(2) การระบายอากาศโดยวิธีกล ได้แก่ การระบายอากาศด้วยระบบปรับอากาศในห้องพัก และการระบายอากาศโดยใช้พัดลมดูดอากาศในห้องน้ำ

1.7.7 ระบบการจราจรและพื้นที่จอดรถ

1) ถนนภาระจำยอม เชื่อมกับถนนจรัลสนิทวงศ์

โครงการใช้ถนนภาระจำยอม โดยถนนภาระจำยอมได้จดภาระจำยอมให้ต่อโครงการ โดยไม่มีค่าตอบแทน เพื่อเป็นทางเดิน ทางรถยนต์เข้า-ออก ทางระบายน้ำ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่นๆ ในการปลูกสร้างอาคารของโฉนดที่ดินเลขที่ 25205 และโฉนดเลขที่ 48761 (โฉนดที่ดินของโครงการ) โดยปัจจุบันถนนภาระจำยอมมีความกว้างประมาณ 13.5-17.60 เมตร อยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 48760 โฉนดที่ดินเลขที่ 3211 และโฉนดที่ดินเลขที่ 1812

การจราจรถนนภายในโครงการมีความกว้าง 6 เมตร จัดการเดินรถ 2 ทิศทางสวนกัน โดยมีที่จอดรถทั้งหมด 75 คัน ระบบการเดินรถยนต์ในโครงการได้จัดให้ทางเข้า-ออกร่วมกัน เชื่อมกับถนนภาระจำยอมมีความกว้างเขตทาง 13.50-17.60 เมตร ซ่องหางเดียว โดยมีระยะทางราบบริเวณทางเข้า-ออก มากกว่า 6 เมตร

2) ที่จอดรถ

โครงการมีเนื้อที่ใช้สอยทั้งหมด 9,880 ตารางเมตร ในจำนวนนี้ เป็นพื้นที่ถนนและลานจอดรถ 1,056.6 ตารางเมตร เมื่อคิดความต้องการจัดพื้นที่จอดรถยนต์ ตามเนื้อที่ 120 ตารางเมตร/คัน จะต้องจัดให้มี ที่จอดรถยนต์ 74 คัน และที่จอดรถ จักรยานยนต์ 10 คัน ซึ่งโครงการจัดให้มีพื้นที่จอดรถบริเวณชั้น 1 ของอาคาร A และ อาคาร B

1.7.8 การจัดพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวเพื่อเป็นพื้นที่เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจให้แก่ผู้เข้าพักในโครงการ ทั้งหมด 820.6 ตารางเมตร โดยได้พิจารณาการจัดพื้นที่สีเขียวให้มีตามเกณฑ์ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ได้กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 คน ต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยให้จัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด และจะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง และตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน (พ.ศ. 2550) และโครงการจะต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืน ไม่น้อยกว่า

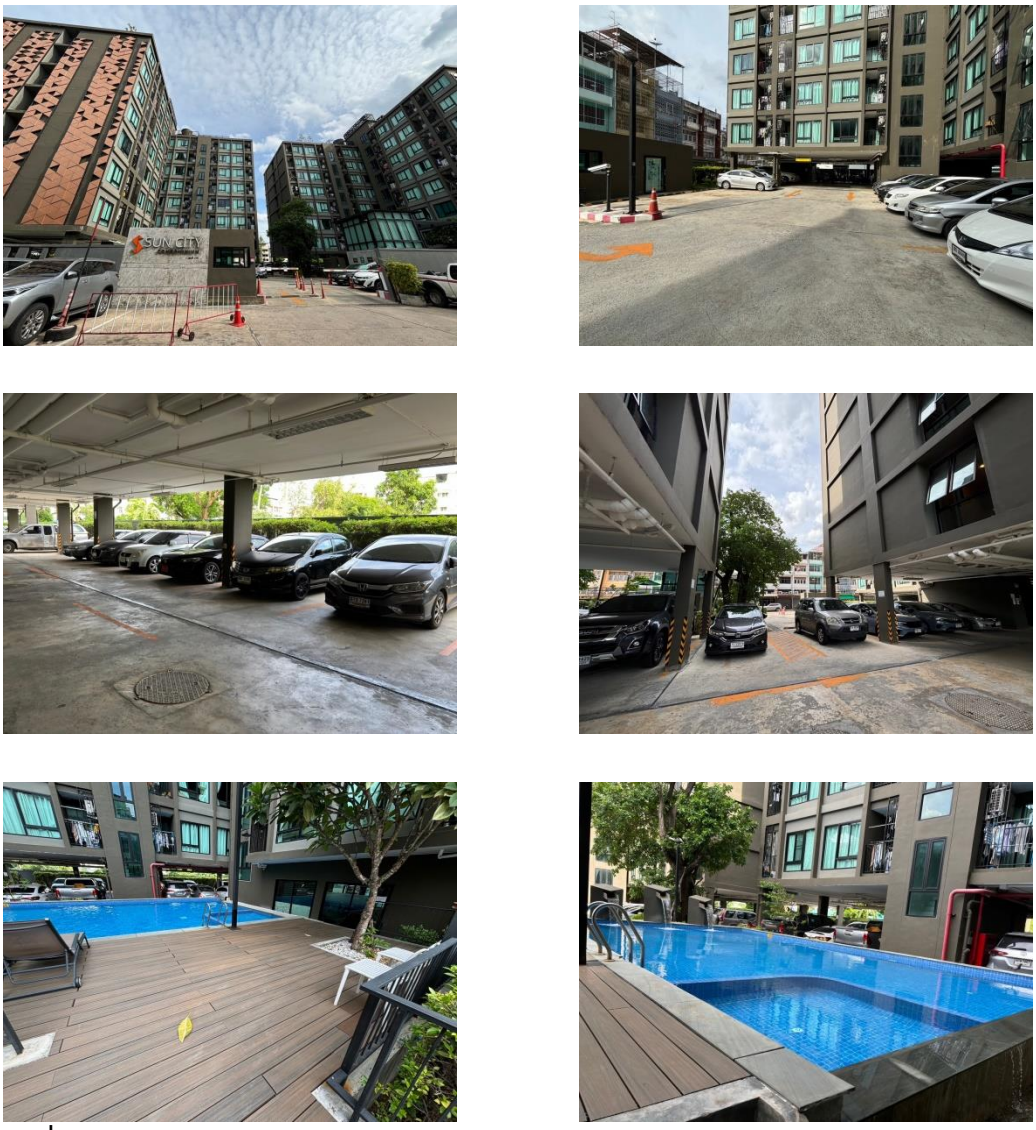
ร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างที่โครงการต้องจัดให้มีตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และพื้นที่สีเขียวยั่งยืนของโครงการจะต้องเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นชั้นล่างซึ่งไม่ได้อยู่ใต้แนวอาคาร และไม่รวมพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นบนอาคารแต่อย่างใด การจัดพื้นที่สีเขียวในโครงการ แบ่งออกเป็นสองส่วน โดยจัดในพื้นที่ชั้น 1 ของโครงการ และชั้นดาดฟ้า ดังนี้

1) **พื้นที่สีเขียวที่ชั้นพื้น** โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวที่ชั้นพื้น เนื้อที่ 614.60 ตารางเมตร ประกอบด้วย
   (1) ไม้พุ่ม/ไม้คลุมดิน ได้แก่ ชาฮกเกี้ยน ลิ้นกระบือ พลับพลึง เป็นต้น โดยมีพื้นที่ปลูกไม้พุ่มรวมและ หญ้ามาเลเซีย 502.8 ตารางเมตร ทั้งนี้ พื้นที่ไม้พุ่มไม้คลุมดินส่วนใหญ่อยู่ใต้ร่มเงาของไม้ใหญ่ จึงคงเหลือเนื้อที่ที่อยู่นอกร่มเงาไม้ใหญ่ ประมาณ 211.6 ตารางเมตร
   (2) ไม้ยืนต้นมีพื้นที่ร่มเงาไม้ ประมาณ 410.0 ตารางเมตร พันธุ์ไม้ที่ปลูก ได้แก่ พญาสัตบรรณ เหลืองปรีดียาธร ทองหลางด่าง พะยอม แคนา แคแสด เป็นต้น
2) **พื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นดาดฟ้า** จัดให้มีพื้นที่สีเขียวอาคารละ 103 ตารงเมตร รวมพื้นที่สีเขียวบนอาคารทั้งหมด 206 ตารางเมตร ได้แก่ ชาฮกเกี้ยน ลิ้นกระบือ พลับพลึง และหญ้ามาเลเซีย

นอกจากนี้ การปลูกต้นไม้ยั่งยืนของโครงการได้คำนึงถึงตำแหน่งของท่อระบายน้ำ และระบบสาธารณูปโภคอื่นๆ ของโครงการ ซึ่งจะไม่ปลูกซ้อนทับแนวท่อระบายน้ำ และระบบสาธารณูปโภค เพื่อหลีกเลี่ยงความเสียหายต่อแนวท่อของระบบการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการ

1.7.9 สภาพปัจจุบันของโครงการ

โครงการ โครงการ ซัน ซิตี้ คอนโดมิเนียม (ชื่อเดิม บัดเจท ไบร์ท คอนโดมิเนียม) ดำเนินงานโดยบริษัท เดอะซันซิตี้ จำกัด โครงการตั้งอยู่เลขที่ 275 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 29/1 ถนน จรัญสนิทวงศ์ แขวงบางขุนศรี เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร โดยมีพื้นที่โครงการ 1-2-32 ไร่ ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร จำนวนห้องห้องพัก 266 ห้อง ปัจจุบันเปิดดำเนินการแล้ว



รูปที่ 1.7.9-1 สภาพแวดล้อมโครงการปัจจุบัน