

## บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการ



## 2.1 ที่ตั้งโครงการและการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

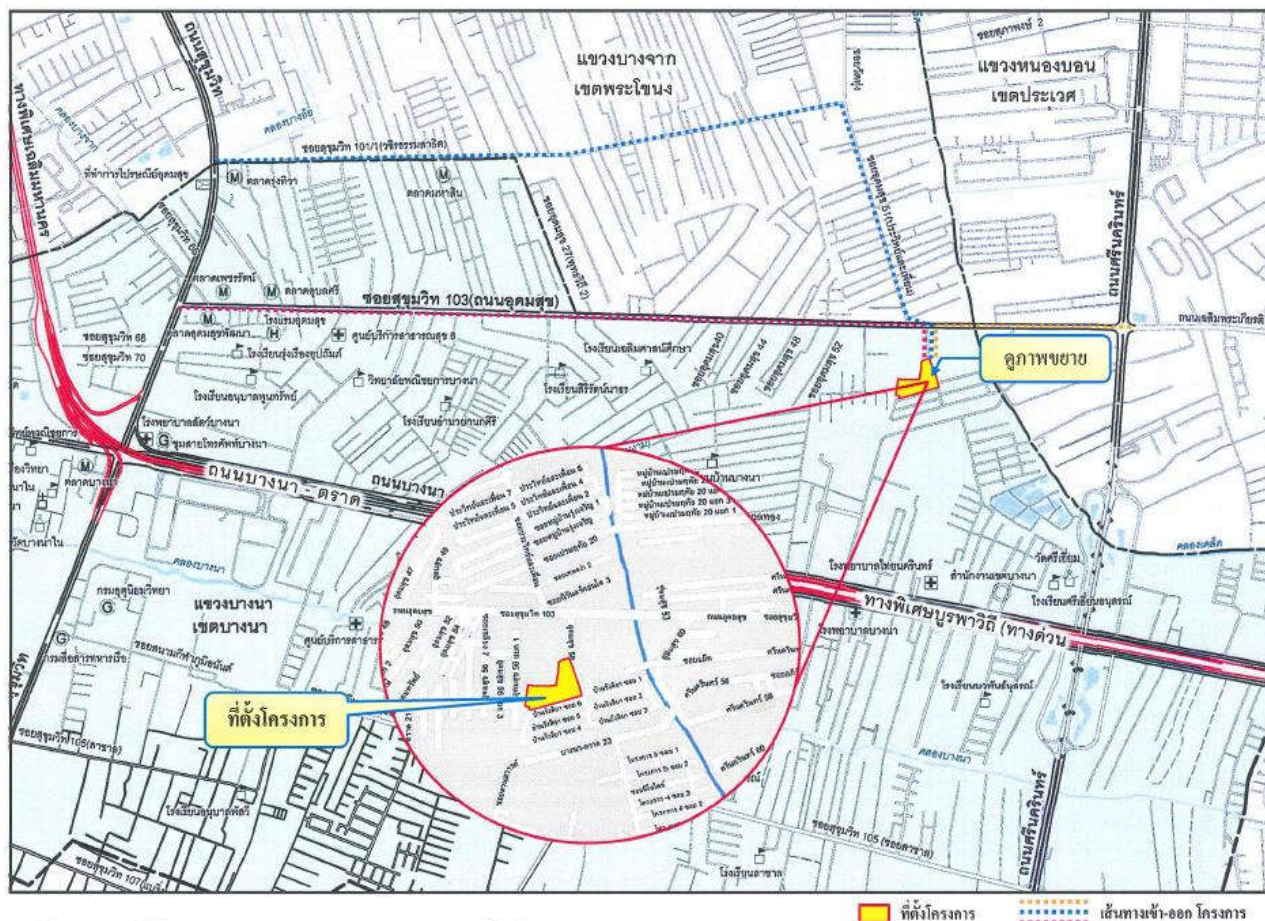
### 2.1.1 ที่ตั้งโครงการและอาณาเขต

โครงการอาคารชุดพักอาศัย I-Condo สุขุมวิท 103 ของนิติบุคคลอาคารชุด I-Condo สุขุมวิท 103 ตั้งอยู่ที่ซอยอุดมสุข 58 ถนนสุขุมวิท 103 แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร (รูปที่ 2-1 ถึง รูปที่ 2-3 ที่ตั้งโครงการ) บนที่ดินที่จะอนุญาตก่อสร้างจำนวน 2 โฉนด เลขที่โฉนด 238518 เลขที่ดิน 8859 และ เลขที่โฉนด 231163 เลขที่ดิน 8427 มีพื้นที่ทั้งหมด 9-1-43.5 ไร่ หรือ 14,974 ตารางเมตร รายละเอียดโฉนดที่ดินของโครงการดังแสดงใน ตารางที่ 2-1

ตารางที่ 2-1 รายละเอียดโฉนดที่ดิน

ลำดับ	โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	พื้นที่	
			ไร่	ตารางเมตร
1	231163	8427	3-0-93.3	5,173.2
2	238518	8859	6-0-50.2	9,800.8
รวม			9-1-43.5	14,974

ที่มา : ข้อมูลจากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการ

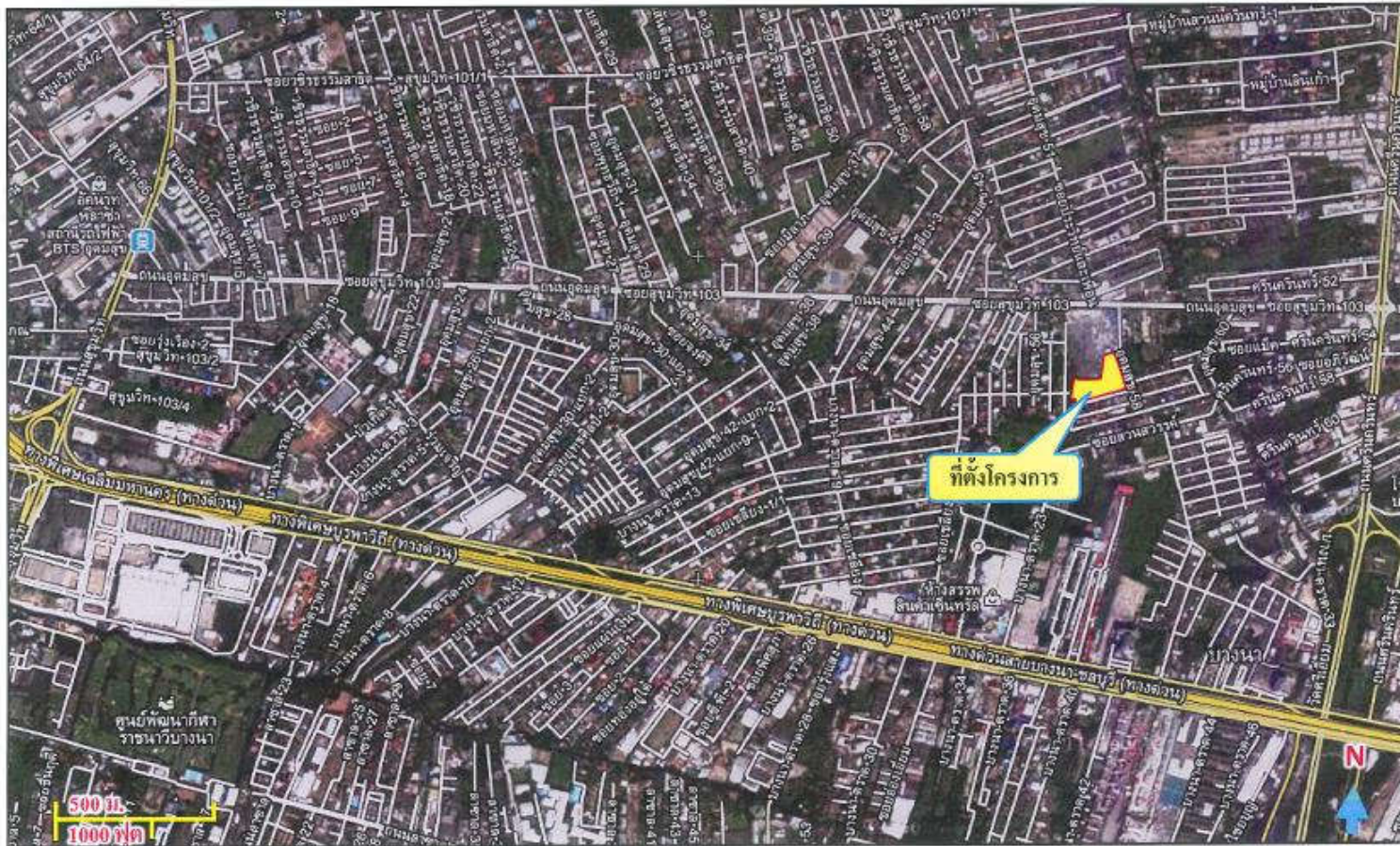


อ้างอิง : ข้อมูลจากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการ

รูปที่ 2-1 ที่ตั้งโครงการ และเส้นทางคมนาคมเข้า-ออก พื้นที่โครงการ





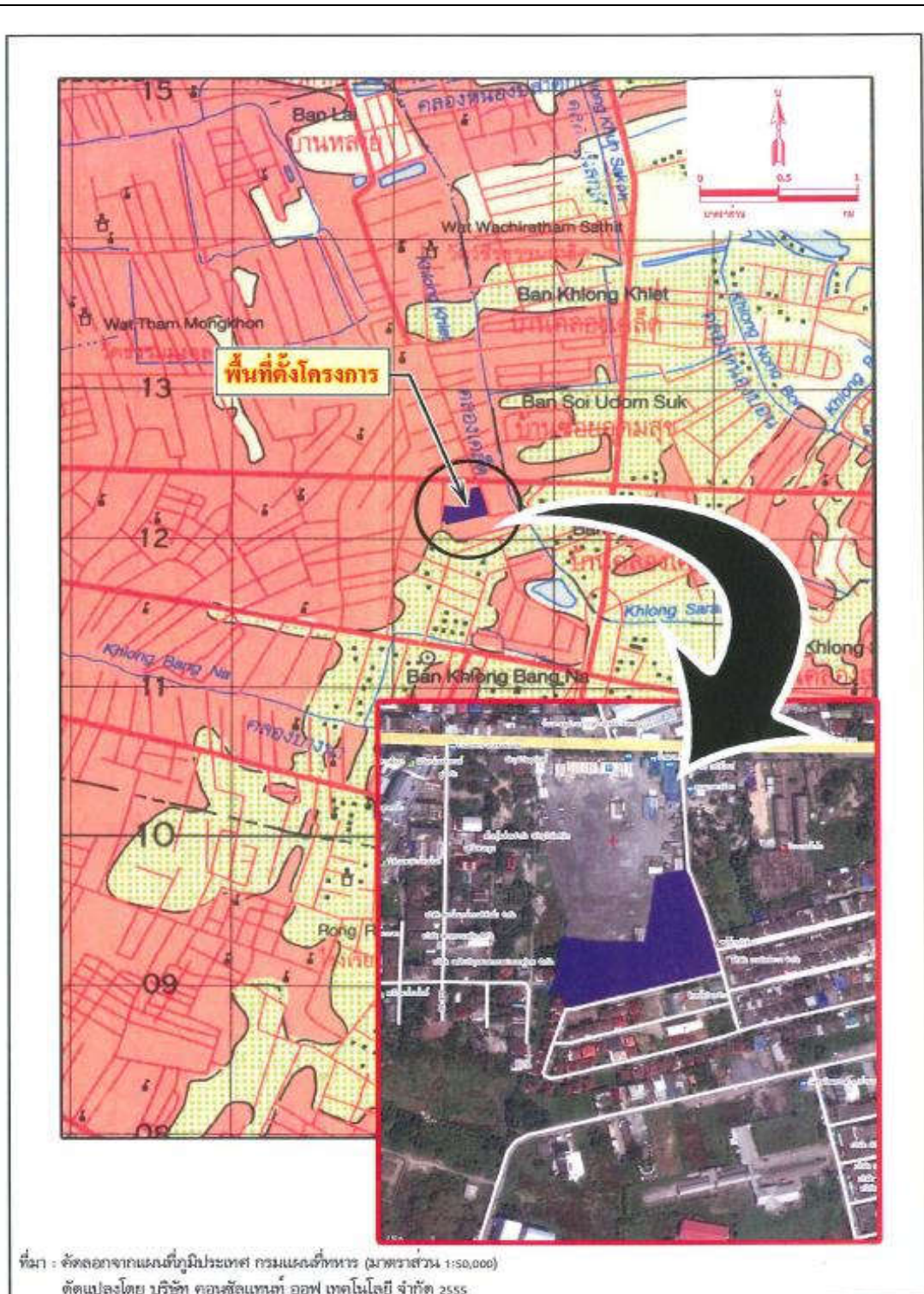


อ้างอิง : ข้อมูลจากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการ

รูปที่ 2-2 ที่ตั้งโครงการจากภาพถ่ายทางอากาศ







อ้างอิง : ข้อมูลจากรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ของโครงการ

รูปที่ 2-3 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการจากแผนที่กรมทหาร



โครงการมีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัย รวมจำนวนทั้งหมด 5 อาคาร ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยขนาด 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร และอาคารจอดรถขนาด 6 ชั้น จำนวน 1 อาคาร รวมห้องพักอาศัยทั้งหมด 840 ห้อง พื้นที่จอดรถ 347 คัน (ที่จอดรถในอาคาร 330 คัน ที่จอดรถนอกอาคาร 17 คัน) ซึ่งโครงการตั้งอยู่ในย่านที่พักอาศัยที่มีการพัฒนาด้านอสังหาริมทรัพย์ และในปัจจุบันลักษณะการใช้ประโยชน์พื้นที่โดยรอบโครงการส่วนใหญ่เป็นพื้นที่พักอาศัย และพื้นที่พาณิชยกรรมโดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โดยรอบ ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	พื้นที่ของบุคคลอื่น
ทิศใต้	ติดกับ	หมู่บ้านรังสิตยา
ทิศตะวันออก	ติดกับ	ถนนการะจำยอม
ทิศตะวันตก	ติดกับ	พื้นที่ของบุคคลอื่น อพาร์ทเมนต์ขนาด 5 ชั้น

### 2.1.2 การเดินทางสู่พื้นที่โครงการ และการคมนาคมโดยรอบพื้นที่โครงการ

การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการสามารถเดินทางได้อย่างสะดวกโดยทางรถยนต์สามารถเข้า-ออกโครงการได้หลายทาง คือ ถนนสุขุมวิท 103 (ถนนอุดมสุข) และถนนสุขุมวิท 101/1

## 2.2 ขนาดและประเภทโครงการ

การใช้ประโยชน์พื้นที่ตั้งโครงการแบ่งพื้นที่ออกเป็น 3 ส่วน คือ ส่วนพื้นที่ก่อสร้างอาคารมีเนื้อที่ประมาณ 7,410.36 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถ ทางเดิน ถนนภายในโครงการ และสระว่ายน้ำ มีเนื้อที่ประมาณ 4,279.23 ตารางเมตร และพื้นที่สีเขียวมีเนื้อที่ประมาณ 3,284.41 ตารางเมตร

## 2.3 การบริหารโครงการและผู้พักอาศัย

โครงการได้พิจารณาจัดให้มีตำแหน่งที่ทำการนิติบุคคลไว้ในอาคารจอดรถ บริเวณชั้น 2 มีขนาดพื้นที่ 55.12 ตารางเมตร แบ่งเป็นห้องทำงาน ขนาด 27.56 ตารางเมตร และห้องประชุม ขนาด 27.56 ตารางเมตร โดยมีระยะตั้งเท่ากับ 3 เมตร ซึ่งสอดคล้องกับกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขตามกฎกระทรวงฉบับที่ 61 หมวด 2 ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ข้อ 22 ห้องที่ใช้เป็นสำนักงานต้องมีระยะตั้งไม่น้อยกว่า 3 เมตร

### 2.3.1 ที่จอดรถ

ที่จอดรถในอาคาร 300 คัน ที่จอดรถด้านนอกอาคาร 17 คัน รวมที่จอดรถทั้งหมด 347 คัน โดยผู้พักอาศัยสามารถจอดรถในพื้นที่จอดรถได้ทุกเวลาโดยไม่จำกัดที่จอดรถ ส่วนรถของผู้ที่มาติดต่อจะให้จอดบริเวณพื้นที่นอกอาคารจอดรถเท่านั้น

### 2.3.2 สระว่ายน้ำ

ผู้พักอาศัยสามารถใช้บริการโดยไม่เสียค่าบริการ แต่มีการจำกัดเวลาโดยจะเปิดให้บริการตั้งแต่เวลา 08.00 น. – 20.00 น. โดยมีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยคอยตรวจตราตลอดระยะเวลาที่เปิดให้บริการ ผู้เข้าใช้บริการสระว่ายน้ำจำเป็นต้องลงทะเบียน ชื่อ เวลาเข้าใช้บริการ และหมายเลขห้องทุกครั้งที่มีการใช้บริการสระว่ายน้ำเพื่อติดตามสอบถามในกรณีที่เกิดเหตุฉุกเฉิน



### 2.3.3 บริเวณพื้นที่สีเขียว

เจ้าหน้าที่ทำความสะอาดเข้าทำความสะอาดบริเวณพื้นที่สีเขียวทุกวัน หลังเวลา 17.00 น. เพื่อเก็บกวาดขยะมูลฝอย และเป็นการเสริมทัศนียภาพที่ดีของพื้นที่สีเขียว พนักงานดูแลสวนจะเข้ามาตรวจสอบและตกแต่งบริเวณพื้นที่สีเขียวในโครงการอาทิตย์ละ 1 ครั้ง เพื่อรักษาความสวยงามของพื้นที่สีเขียว ในกรณีที่เกิดความเสียหายแก่พื้นที่สีเขียวในโครงการ โดยเจ้าหน้าที่บุคคลมีความเห็นว่าสมควรแก้ไขอย่างเร่งด่วน ซึ่งจะแจ้งเจ้าหน้าที่จัดสวนให้เข้ามาแก้ไขทันที

### 2.3.4 พื้นที่ส่วนกลางบริเวณทางเดิน และโถงลิฟท์

เจ้าหน้าที่นิติบุคคลอาคารชุดจำเป็นต้องดูแลความสะอาดเรียบร้อย และให้มีมาตรฐานเดียวกันทั้งอาคาร โดยคอยตรวจตราตามทางเดินหากมีกรณีที่ถูกบ้านวางรองเท้าหรือทรัพย์สินส่วนตนในพื้นที่ส่วนรวม พร้อมทั้งตากผ้า หรือปลูกต้นไม้ยื่นออกมาจนกระเบื้องอันเป็นเหตุให้ทัศนียภาพส่วนรวมของอาคารชุดมีลักษณะไม่น่ามองและไม่เป็นไปในทางเดียวกัน

## 2.4 ระบบสาธารณูปโภค

### 2.4.1 การใช้ไฟฟ้า

การดำเนินโครงการจำเป็นต้องใช้พลังงานไฟฟ้าในกิจกรรมต่าง ๆ มีปริมาณความต้องการใช้ไฟฟ้าทั้งสิ้น 2,315.4 kVA โดยรับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตบางกะปิ ซึ่งการเดินระบบสายป้อนบริเวณริมถนนสุขุมวิท 103 เพื่อไปยังมิเตอร์ไฟฟ้าแรงสูง 3 เฟส โดยระบบแรงดันสูง 24 kVA เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่าง ๆ ในภาวะปกติ ซึ่งจะทำให้การติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าขนาด 800 kVA จำนวน 1 ชุด/อาคาร อาคารจอดรถ จะทำการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าขนาด 200 Amp จำนวน 1 ชุด แปลนระบบไฟฟ้ากำลัง และระบบแสงสว่างสำหรับโครงการ

### 2.4.2 ระบบน้ำใช้

#### 2.4.2.1 แหล่งน้ำใช้

โครงการจะขอรับบริการน้ำใช้จากการประปานครหลวง สาขาพระโขนง ซึ่งโครงการจะทำการเชื่อมต่อท่อน้ำประปาโดยใช้ท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 8 นิ้ว แรงดันน้ำในเส้นท่อประปาโดยประมาณ 6.0 เมตร และติดตั้งมาตรวัดน้ำหลักจากท่อประธานของการประปานครหลวง สาขาพระโขนง มีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 200 มิลลิเมตร ริมถนนสุขุมวิท 103 บริเวณปากซอยอุดมสุข 58 มายังโครงการ เพื่อนำไปเก็บไว้ในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินและถังเก็บน้ำชั้นหลังคาของแต่ละอาคาร

#### 2.4.2.2 ปริมาณน้ำใช้

ปริมาณน้ำใช้ทั้งหมดของโครงการคาดการณ์จากจำนวนผู้พักอาศัย และพื้นที่การใช้สอยของอาคารโครงการ เมื่อโครงการเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีปริมาณการใช้น้ำรวมสูงสุดประมาณ 579.93 ลูกบาศก์เมตร/วัน



### 2.4.3 ระบบบำบัดน้ำเสีย

#### 2.4.3.1 ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียจากโครงการจะแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก ๆ คือ น้ำเสียจากห้องส้วม และน้ำเสียจากส่วนอื่น ๆ ได้แก่ น้ำเสียจากการอาบน้ำ ชักล้าง เมื่อโครงการเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียประมาณ 462.53 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คิดที่อัตราร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ทั้งหมด)

#### 2.4.3.2 รายละเอียดระบบบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมภายในโครงการมีปริมาณน้ำเสียรวมประมาณ 462.53 ลูกบาศก์เมตร/วัน (โดยคิดเป็นร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้) ซึ่งปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นทั้งหมดจะเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียที่มีคุณภาพน้ำทิ้งเป็นไปตามกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมคุณภาพน้ำทิ้งของโครงการ

### 2.4.4 ระบบระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการ โครงการได้จัดให้มีระบบระบายน้ำเป็นระบบแยก โดยระบบระบายน้ำฝนของโครงการจะแยกออกจากระบบระบายน้ำทิ้งโดยสิ้นเชิง ซึ่งน้ำฝนที่รวบรวมจากภายในพื้นที่โครงการทำการท่อน้ำในท่อประมาณ 218.91 ลูกบาศก์เมตร ระบายลงสู่บ่อท่อน้ำจำนวน 1 บ่อ ขนาดความจุ 168.00 ลูกบาศก์เมตร ก่อนระบายลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนการะจำยอมต่อไป ส่วนน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากผู้พักอาศัยและจากกิจกรรมภายในโครงการ จะถูกระบายเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของแต่ละอาคารโครงการก่อนระบายน้ำทิ้งลงสู่ท่อระบายน้ำริมถนนการะจำยอมบริเวณด้านหน้าโครงการต่อไป

### 2.4.5 การจัดการมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

#### 2.4.5.1 การคาดการณ์ปริมาณมูลฝอย

เมื่อโครงการเปิดดำเนินการ คาดว่าจะมีปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้นทั้งสิ้น 2,886.58 กิโลกรัม/วัน หรือ 9.62 ลูกบาศก์เมตร/วัน (ใช้เกณฑ์ขั้นต่ำของสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ซึ่งกำหนดอัตราผลิตมูลฝอยที่เกิดจากที่พักอาศัยไม่น้อยกว่า 1 กก./คน/วัน) ในการคาดการณ์ปริมาณมูลฝอยของโครงการกำหนดอัตราผลิตมูลฝอยที่ 1.01 กก./คน/วัน และความหนาแน่นของมูลฝอย 300 กิโลกรัม/ลูกบาศก์เมตร

#### 2.4.5.2 การจัดการมูลฝอย

โครงการได้จัดเตรียมที่พักรวมมูลฝอยไว้ทุกชั้นของอาคารชุดพักอาศัยแต่ละอาคาร ตั้งอยู่บริเวณใกล้กับบันไดหนีไฟของโครงการ ซึ่งการจัดการมูลฝอยภายในของแต่ละอาคาร ผู้พักอาศัยแต่ละห้องจะเป็นผู้รวบรวมมูลฝอยและนำมาทิ้งยังบริเวณที่พักรวมมูลฝอยที่โครงการได้จัดเตรียมไว้แต่ละชั้น หลังจากนั้นพนักงานทำความสะอาดจะทำการรวบรวมมูลฝอยดังกล่าวไว้ ห้องพักรวมมูลฝอยรวมที่ชั้นล่างบริเวณทางทิศเหนือของอาคารจอดรถ โดยห้องพักรวมมูลฝอยรวมของโครงการ





## 2.5 ระบบป้องกันและควบคุมอัคคีภัย

เนื่องจากอาคารโครงการแต่ละอาคาร มีลักษณะพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารและรูปแบบอาคารเข้าข่ายเป็นอาคารขนาดใหญ่ ดังนั้นจึงจำเป็นต้องจัดเตรียมระบบป้องกันอัคคีภัยให้เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) เพื่อให้สามารถป้องกันและควบคุมสถานการณ์ในเบื้องต้นได้ในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉินก่อนที่จะหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องจะเข้ามาให้การช่วยเหลือ ทั้งนี้โครงการจะทำการติดตั้งระบบป้องกันและควบคุมอัคคีภัยดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2540) ซึ่งมีรายละเอียดการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย รายละเอียดโครงการที่เกี่ยวกับการอพยพคนออกจากโครงการ รวมทั้งแผนอพยพคนกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ภายในโครงการ โครงการได้พิจารณาตำแหน่งหัวรับน้ำดับเพลิงโดยครอบคลุมทุกอาคาร อาคารละ 1 แห่ง รวมจำนวนทั้งหมด 5 แห่ง โดยได้กำหนดจุดจุดรดดับเพลิงไว้ใกล้กับหัวรับน้ำดับเพลิงมากที่สุดสำหรับอาคารแบบ C และอาคารแบบ D จะทำการลากสายระหว่างระดับเพลิงกับหัวรับน้ำดับเพลิงของโครงการ

### 2.5.1 รายละเอียดของบันไดหนีไฟ

บันไดหนีไฟของโครงการทำด้วยวัสดุทนไฟและไม่ผุกร่อน ซึ่งเป็นไปตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 ข้อ 41 โดยโครงการได้กำหนดให้มีบันไดหนีไฟแต่ละอาคารจำนวน 2 แห่ง (รวมบันไดหลัก)

## 2.6 พื้นที่สีเขียว

โครงการได้กำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวภายในโครงการทั้งหมดเท่ากับ 3,824.41 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่สีเขียวบนพื้นดินทั้งหมด โดยแบ่งเป็นไม้ยืนต้นทั้งหมดเท่ากับ 2,773.36 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนส่วนร้อยละ 72.52 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด พื้นที่สีเขียวทั้งหมดในโครงการมีรายละเอียดในแต่ละส่วนดังนี้พื้นที่สีเขียวที่เป็นไม้ยืนต้น เท่ากับ 2,773.36 ตารางเมตร ประกอบด้วย ไม้ยืนต้นเท่ากับ 184 ต้น ประกอบด้วย มะฮอกกานี น้ำเต้า ปับ หมากเขียว พิกุล ชมพูพันธุ์ทิพย์ ทรงบาดาล และอินทนิลน้ำ พื้นที่สีเขียวที่เป็นไม้พุ่มคลุมดินและหญ้า เท่ากับ 1,051.05 ตารางเมตร ประกอบด้วย หญ้านวลน้อย ชุ่มกระดังงาเขียว ฟ้าประติษฐ์ ชุ่มกระดังงา หลิวใบ ซาสกเกียน โมก และหญ้าม้าเลเชีย

## 2.7 การป้องกันและลดผลกระทบจากการเกิดแผ่นดินไหว

โครงการได้จัดให้มีการป้องกันและลดผลกระทบจากการเกิดแผ่นดินไหวเป็นไปตามประกาศกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการป้องกันและแก้ไขผลกระทบจากแผ่นดินไหว เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ.2550 โดยคำนวณให้อาคารสามารถรับแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวได้ให้เป็นไปตามกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวแล้ว ดังรายการคำนวณงานโครงสร้างต้านแรงแผ่นดินไหว

