

## บทที่ 2

### รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

#### 2.1 ที่ตั้งโครงการ

##### 2.1.1 ที่ตั้งโครงการ และกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการ

โครงการ Via ARI เวีย อารี (ชื่อเดิมคือ โครงการอาคารชุด อารี 1 (Ari 1)) (หนังสือขอเปลี่ยนแปลงชื่อโครงการ ดังภาคผนวกที่ 3) ของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ซอยอารีย์ 1 ถนน พหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ดังรูปที่ 2.1-1 ตั้งอยู่บนกรรมสิทธิ์ที่ดินของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) จำนวน 11 แปลง รวมขนาดพื้นที่โครงการทั้งหมด 1-1-88.7 ไร่ (2,354.80 ตารางเมตร)

##### 2.1.2 การคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

การคมนาคมเข้า - ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์ ซึ่งโครงการจะมีทางเข้าออกความกว้าง 6.00 เมตร อยู่ทางด้านทิศตะวันออกของโครงการ โดยจะเชื่อมทางเข้าออกของโครงการ Via ARI เวีย อารี (ชื่อเดิมคือ โครงการอาคารชุดอารีย์ 1 (Ari 1)) ซึ่งมีเขตทางหน้าแปลงที่ดินโครงการกว้าง 10.80 เมตร และเขตทางกว้างของซอยอารีย์ 1 ตั้งแต่ซอยพหลโยธิน 5 ถึงซอยพหลโยธิน 7 กว้าง 10.40 - 11.05 เมตร โดยมีโครงข่ายคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

##### 1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

เส้นทางที่ 1 จากถนนพหลโยธิน มุ่งทิศเหนือ ขับตรงไปบนถนนพหลโยธิน แล้วเบี่ยงซ้ายตามถนนพหลโยธิน เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 7 ขับตรงไปประมาณ 50 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยอารีย์ มุ่งทิศใต้ขับตรงไปประมาณ 290 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการได้

เส้นทางที่ 2 จากถนนพหลโยธิน มุ่งทิศใต้ ขับตรงไปบนถนน พหลโยธิน ใช้ช่องทางกลับรถ เพื่อเข้าสู่ถนนพหลโยธิน มุ่งทิศเหนือ แล้วเบี่ยงซ้ายตามถนนพหลโยธิน เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 7 ขับตรงไปประมาณ 50 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยอารีย์ 1 มุ่งทิศใต้ขับตรงไปประมาณ 290 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการได้

เส้นทางที่ 3 จากถนนพหลโยธิน มุ่งทิศเหนือ ขับตรงไปบนถนนพหลโยธิน แล้วเบี่ยงซ้ายตามถนนพหลโยธิน เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 5 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยอารีย์ 1 มุ่งทิศใต้ประมาณ 200 เมตร ให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนถนนพระราม 6 ซอย 30 เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยอารีย์ 2 มุ่งทิศเหนือขับตรงไปประมาณ 600 เมตรเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 7 มุ่งทิศตะวันออกขับตรงไปประมาณ 100 เมตร และเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยอารีย์ 1 มุ่งทิศใต้ขับตรงไปประมาณ 290 เมตรเลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการได้

**เส้นทางที่ 4** จากถนนพระรามที่ 6 มุ่งทิศเหนือ เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพระรามที่ 6 ซอย 30 มุ่งทิศตะวันออกเฉียงใต้ ขับตรงไปประมาณ 800 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยอารีย์ 2 มุ่งทิศเหนือขับตรงไปประมาณ 600 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 7 มุ่งทิศตะวันออกขับตรงไปประมาณ 100 เมตร และเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยอารีย์ 1 มุ่งทิศใต้ขับตรงไปประมาณ 290 เมตรเลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการได้

**เส้นทางที่ 5** จากซอยประดิพัทธ์ 4 มุ่งทิศใต้ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่เข้าสู่ถนนพระรามที่ 6 ซอย 30 มุ่งทิศตะวันออกเฉียงใต้ ขับตรงไปประมาณ 800 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยอารีย์ 2 มุ่งทิศเหนือขับตรงไปประมาณ 600 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 7 มุ่งทิศตะวันออกขับตรงไปประมาณ 100 เมตร และเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยอารีย์ 1 มุ่งทิศใต้ขับตรงไปประมาณ 290 เมตรเลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการได้

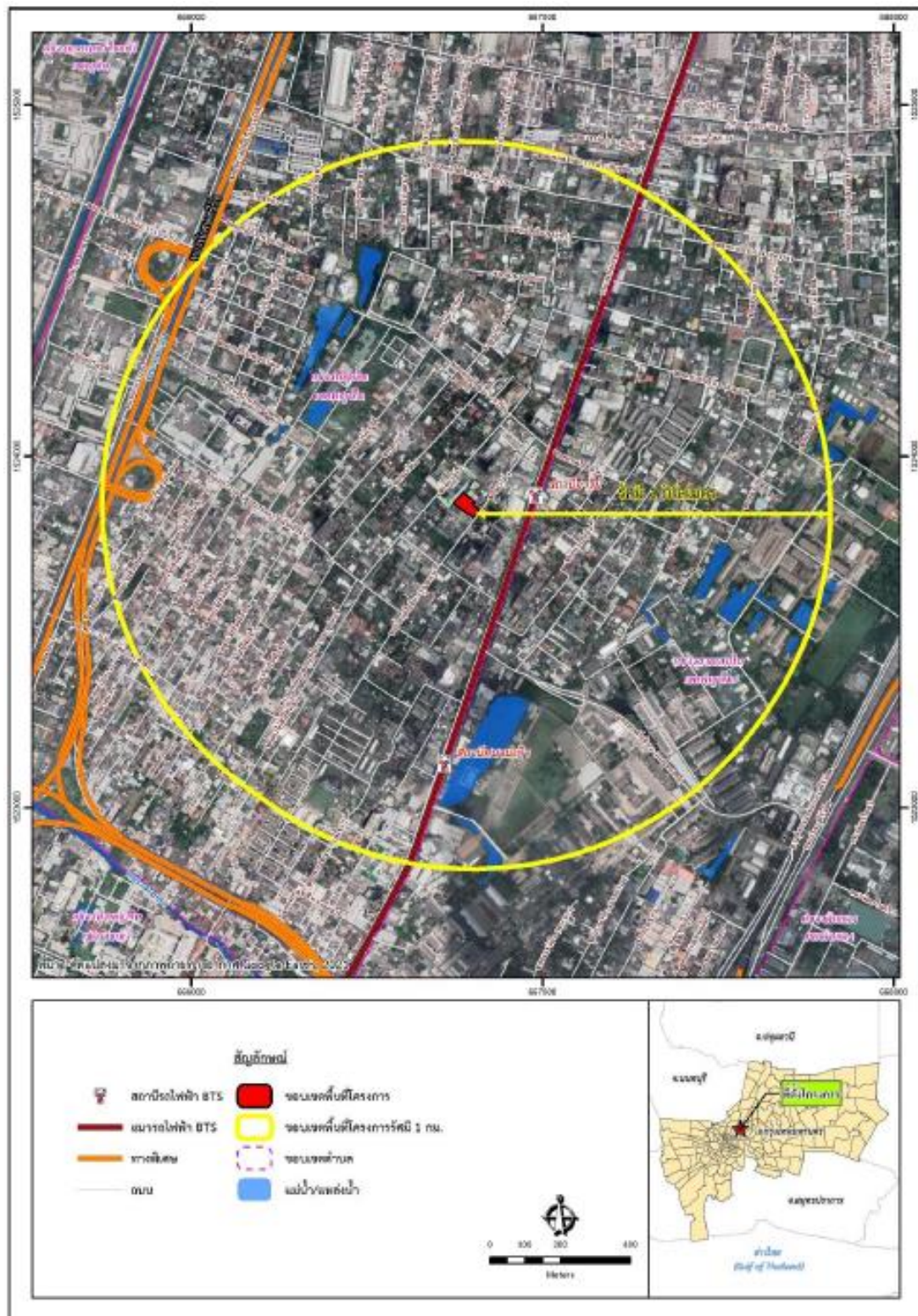
## 2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ

**เส้นทางที่ 1** ดินรถออกจากโครงการไปยังทิศเหนือ บนถนนพหลโยธิน โดยเลี้ยวขวาออกจากโครงการ มุ่งทิศใต้บนถนนอารีย์ ประมาณ 170 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่พหลโยธิน 5 ขับตรงไปประมาณ 200 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกราชครูเข้าสู่ถนนพหลโยธิน มุ่งทิศเหนือ

**เส้นทางที่ 2** ดินรถออกจากโครงการไปยังทิศใต้ บนถนนพหลโยธิน โดยเลี้ยวขวาออกจากโครงการ มุ่งทิศใต้บนถนนอารีย์ 1 ประมาณ 170 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่พหลโยธิน 5 ขับตรงไปประมาณ 200 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกราชครูเข้าสู่ถนนพหลโยธิน มุ่งทิศเหนือ ขับตรงไปประมาณ 200 เมตร ใช้ช่องทางกลับรถเข้าสู่ถนนพหลโยธิน มุ่งทิศใต้

**เส้นทางที่ 3** ดินรถออกจากโครงการไปยังทิศเหนือ บนถนนพระรามที่ 6 โดยเลี้ยวขวาออกจากโครงการ มุ่งทิศใต้บนถนนอารีย์ ขับตรงไปประมาณ 350 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพระรามที่ 6 ซอย 30 ขับตรงไปประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพระรามที่ 6 มุ่งทิศเหนือ

**เส้นทางที่ 4** ดินรถออกจากโครงการไปยังทิศใต้ บนถนนพระรามที่ 6 โดยเลี้ยวขวาออกจากโครงการ มุ่งทิศใต้บนถนนอารีย์ 1 ขับตรงไปประมาณ 350 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพระรามที่ 6 ซอย 30 ขับตรงไปประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพระรามที่ 6 มุ่งทิศใต้



รูปที่ 2.1-1 แผนที่ตั้งโครงการ

### 2.1.3 สภาพพื้นที่ก่อนพัฒนาโครงการและสภาพแวดล้อมบริเวณแนวเขตติดต่อพื้นที่โครงการ

สภาพพื้นที่ก่อนพัฒนาโครงการและสภาพแวดล้อมบริเวณแนวเขตติดต่อพื้นที่โครงการ Via ARI เวีย อารี (ชื่อเดิมคือ โครงการอาคารชุด อารี 1 (Ari 1)) มีดังนี้

ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดกับ	กลุ่มบ้านพักอาศัย ความสูง 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลังและ ความสูง 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร เลขที่ 36
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดกับ	โรงพยาบาลเฉพาะทางมะเร็ง ความสูง 7 ชั้น เลขที่ 44
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดกับ	ซอยอารี 1 ความกว้างเขตทาง 10.80 เมตร และบ้านพักอาศัย ความสูง 2 ชั้น เลขที่ 40/1 และ ร้านอาหาร ฮอิดเด็น คาเฟ่ ความสูง 2 ชั้น เลขที่ 40
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดกับ	สำนักงานเขตพญาไท ความสูง 3-4 ชั้น เลขที่ 13

สภาพพื้นที่ก่อนพัฒนาโครงการ(เดือนธันวาคม พ.ศ.2565) เป็นพื้นที่บ้านพักอาศัยความสูง 2 ชั้น จำนวน 5 หลัง สระน้ำ กำแพง ต้นไม้ และพื้นคอนกรีต โดยโครงการตั้งอยู่ที่ซอยอารี 1 ซึ่งเป็นถนนสาธารณะมีจำนวนช่องจราจรทั้งหมด 2 ของจราจร (เดินรถทิศทางเดียว) ไม่มีเกาะกลางถนน มีทางเท้าแบบยกขึ้นทั้ง 2 ด้าน ตลอดเส้นทาง สภาพพื้นผิวถนนเป็นถนนคอนกรีตตลอดแนวเส้นทาง ทั้งนี้ซอยอารี 1 ผังพื้นที่โครงการ จะห้ามจอดรถในวันที่ตลอดเวลา ในส่วนวันจะห้ามจอดในช่วงเวลา 06.00-09.00 น. และช่วงเวลา 16.00-20.00 น. และซอยอารี 1 ผังตรงข้ามโครงการ จะห้ามจอดรถในวันที่ตลอดเวลา ในส่วนวันก็จะห้ามจอดในช่วง เวลา06.00-09.00 น. และช่วงเวลา 16.00-20.00 น.

## 2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการ Via ARI เวีย อารี (ชื่อเดิมคือ โครงการอาคารชุด อารี 1 (Ari 1)) มีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัยประกอบด้วยอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดความสูง 26 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูง 128.25 เมตร (วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับสูงสุดอาคาร) รวมห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด จำนวน 114 ห้อง และที่จอดรถ จำนวน 192 คัน เป็นที่จอดรถภายในอาคารทั้งหมด แบ่งเป็นที่จอดรถอัตโนมัติจำนวน 186 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการและทุพพลภาพ จำนวน 6 คัน สรุปจำนวนและขนาดห้องชุดของโครงการ และมีรายละเอียดการใช้สอยพื้นที่ของอาคารต่าง ๆ ดังนี้

ชั้นใต้ดิน 1 (ชั้นจอดรถอัตโนมัติใต้ดินที่ 2) ประกอบด้วย ที่จอดรถอัตโนมัติ จำนวน 20 คัน

ห้องเครื่องปั๊ม บอลิฟด์ บันได (ST-1) บันไดหนีไฟ (FS-1) ถังเก็บน้ำใต้ดิน 1 และ 2 ถังบำบัดน้ำเสีย และบ่อน้ำ

ชั้นใต้ดิน 1 (ชั้นจอดรถอัตโนมัติใต้ดินที่ 1) ประกอบด้วย ที่จอดรถอัตโนมัติ จำนวน 20 คัน บ่อ  
ลิฟต์ บันได (ST-1) และบันไดหนีไฟ (FS-1)

ชั้น 1 ประกอบด้วย ที่จอดรถสำหรับผู้พิการฯ จำนวน 6 คัน  
ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 4 คัน ทางลาดสำหรับผู้พิการฯ พื้นที่  
รับ-ส่ง ห้องงานระบบ ห้องน้ำผู้พิการฯ ห้อง RMU ห้อง  
นิติบุคคล ห้องพักขยะมูลฝอย ห้องไฟฟ้า โถงต้อนรับ  
โถงลิฟต์ โถงลิฟต์ ดับเพลิง ลิฟต์โดยสารและผู้พิการฯ  
ร่วมด้วย (L1) ลิฟต์โดยสารและผู้พิการฯร่วมด้วย (L2)  
ลิฟต์ดับเพลิงและผู้พิการฯร่วมด้วย (L3) บันไดหนีไฟ  
(FS 1) บันไดหลักและบันไดผู้พิการฯ (ST-1) ห้องศูนย์  
สั่งการดับเพลิง ห้องควบคุม ลิฟต์ยกรถอัตโนมัติ 1 และ  
ลิฟต์ยกรถอัตโนมัติ 2

ชั้น 1 (จอดรถอัตโนมัติที่ 1 และชั้นลอย) ประกอบด้วย ที่จอดรถอัตโนมัติ 2 ชั้น จำนวน 26 คัน  
ห้องไฟฟ้า ห้องกำเนิดไฟฟ้า โถงทางเดิน บันไดหลัก  
และบันไดผู้พิการฯ (ST-1) และบันไดหนีไฟ (FS-1)

ชั้น 1 (จอดรถอัตโนมัติ ที่ 2) ประกอบด้วย ที่จอดรถอัตโนมัติ 2 ชั้น จำนวน 48 คัน  
ห้องไฟฟ้าประจำชั้น บันไดหลักและบันไดผู้พิการฯ  
(ST-1) และบันไดหนีไฟ (FS-1)

ชั้น 1 (จอดรถอัตโนมัติ ที่ 3) ประกอบด้วย ที่จอดรถอัตโนมัติ 2 ชั้น จำนวน 72 คัน  
ห้องไฟฟ้าประจำชั้น บันไดหลักและบันไดผู้พิการฯ  
(ST-1) และบันไดหนีไฟ (FS-1)

ชั้น 2-7 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 8 ห้อง/ชั้น ห้อง  
ไฟฟ้าประจำชั้น ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น บันไดหลัก  
และบันไดผู้พิการฯ (ST-1) บันไดหนีไฟ (FS-1) ลิฟต์  
โดยสาร และผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L1) ลิฟต์โดยสาร  
และผู้พิการฯใช้ร่วมด้วย (L2) ลิฟต์ดับเพลิงและผู้พิการฯ  
ใช้ร่วมด้วย (L3) โถงทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิง และ  
พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ

ชั้น 8-13 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 6 ห้อง/ชั้น ห้อง  
ไฟฟ้าประจำชั้น ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น บันไดหลัก

	<p>และบันไดผู้พิการฯ (ST-1) บันไดหนีไฟ (FS-1) ลิฟต์โดยสารและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L1) ลิฟต์โดยสารและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L2) ลิฟต์ดับเพลิงและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L3) โถงทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิง และพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ</p>
<p>ชั้น 14-16</p>	<p>ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 4 ห้อง/ชั้น ห้องไฟฟ้าประจำชั้น ห้องพักรวมลอยประจำชั้น บันไดหลักและบันไดผู้พิการฯ (ST-1) บันไดหนีไฟ (FS-1) ลิฟต์โดยสารและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L1) ลิฟต์โดยสารและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L2) ลิฟต์ดับเพลิงและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L3) โถงทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิง และพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ</p>
<p>ชั้น 17</p>	<p>ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 4 ห้อง ห้องไฟฟ้าประจำชั้น ห้องพักรวมลอยประจำชั้น บันไดหลักและบันไดผู้พิการฯ (ST-1) บันไดหนีไฟ (FS-1) ลิฟต์โดยสารและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L1) ลิฟต์โดยสารและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L2) ลิฟต์ดับเพลิงและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L3) โถงทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิง และพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ</p>
<p>ชั้น 18</p>	<p>ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 4 ห้อง ห้องไฟฟ้าประจำชั้น ห้องพักรวมลอยประจำชั้น บันไดหลักและบันไดผู้พิการฯ (ST-1) บันไดหนีไฟ (FS-1) ลิฟต์โดยสารและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L1) ลิฟต์โดยสารและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L2) ลิฟต์ดับเพลิงและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L3) โถงทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิง และพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ</p>
<p>ชั้น 19</p>	<p>ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 4 ห้อง ห้องไฟฟ้าประจำชั้น ห้องพักรวมลอยประจำชั้น บันไดหลักและบันไดผู้พิการฯ (ST-1) บันไดหนีไฟ (FS-1) ลิฟต์</p>

	<p>โดยสารและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L1) ลิฟต์โดยสารและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L2) ลิฟต์ดับเพลิงและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L3) โถงทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิง และพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ</p>
<p>ชั้น 20</p>	<p>ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 4 ห้อง ห้องไฟฟ้าประจำชั้น ห้องพักรมูลฝอยประจำชั้น บันไดหลักและบันไดผู้พิการฯ (ST-1) บันไดหนีไฟ (FS-1) ลิฟต์โดยสารและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L1) ลิฟต์โดยสารและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L2) ลิฟต์ดับเพลิงและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L3) โถงทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิง และพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ</p>
<p>ชั้น 21</p>	<p>ประกอบด้วย ห้องเครื่องปั๊ม SUPG TANK พื้นที่ได้สรวายน้ำ ห้องน้ำชาย/หญิง ห้องน้ำผู้พิการฯ ห้องแม่บ้าน ห้องไฟฟ้าประจำชั้น บันไดหลักและบันไดผู้พิการฯ (ST-1) บันไดหนีไฟ (FS-1) ลิฟต์โดยสารและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L1) ลิฟต์โดยสารและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L2) ลิฟต์ดับเพลิงและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L3) โถงทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิงและพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ</p>
<p>ชั้น 22</p>	<p>ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ พื้นที่ออกกำลังกายและห้องโยคะพื้นที่จัดประชุม โถงทางเดิน ห้องเก็บของ ห้องไฟฟ้าประจำชั้น บันไดหลักและบันไดผู้พิการฯ (ST-1) บันไดหนีไฟ (FS-1) ลิฟต์โดยสารและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L1) ลิฟต์โดยสารและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L2) ลิฟต์ดับเพลิงและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L3) โถงทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิง และพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ</p>
<p>ชั้น 23</p>	<p>ประกอบด้วย ห้องอ่านหนังสือ ห้องนั่งเล่นและพื้นที่ต้อนรับโถงทางเดิน ห้องไฟฟ้าประจำชั้น ห้องเก็บของโถงทางเดินบันไดหลักและบันไดผู้พิการฯ (ST-1) บันไดหนีไฟ(FS-1) ลิฟต์โดยสารและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L1) ลิฟต์โดยสารและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L2)</p>

ชั้น 24	ลิฟต์ดับเพลิงและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L3) โถงทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิงและพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ
ชั้น 25	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 1 ห้อง โถงทางเดิน บันไดหลักและบันไดผู้พิการฯ (ST-1) บันไดหนีไฟ (FS-1) ลิฟต์โดยสารและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L1) ลิฟต์โดยสารและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L2) ลิฟต์ดับเพลิงและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L3) โถงทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิงและพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ
ชั้น 26	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 1 ห้อง โถงทางเดิน บันไดหลักและบันไดผู้พิการฯ (ST-1) บันไดหนีไฟ (FS-1) ลิฟต์โดยสารและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L1) ลิฟต์โดยสารและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L2) ลิฟต์ดับเพลิงและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L3) โถงทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิงและพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ
ชั้น 26	ประกอบด้วย พื้นที่จัดสวน ห้องเครื่องอัดอากาศ ปล่องลิฟต์ โถงทางเดิน โถงลิฟต์ดับเพลิง แทงค์น้ำ ห้องเครื่องปั๊ม บันได (ST-2) บันไดหลักและบันไดผู้พิการฯ (ST-1) บันไดหนีไฟ (FS-1) ลิฟต์โดยสารและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L1) ลิฟต์ดับเพลิงและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L3) โถงทางเดินและพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ
ชั้นดาดฟ้า	ประกอบด้วย พื้นที่ หนีไฟทางอากาศ พื้นที่ จัดสวน โถงทางเดิน บันไดหลักและบันไดผู้พิการฯ (ST-1) บันไดหนีไฟ (FS-1) ลิฟต์ดับเพลิงและผู้พิการฯ ใช้ร่วมด้วย (L3) โถงลิฟต์ดับเพลิง และพื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ



## 2.3 การใช้ประโยชน์พื้นที่ในโครงการ

โครงการ Via ARI เวีย อารี (ชื่อเดิมคือ โครงการอาคารชุดอารี 1 (Ari 1)) มีการออกแบบอาคารและการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่สำคัญ ดังนี้

โครงการ Via ARI เวีย อารี (ชื่อเดิมคือ โครงการอาคารชุดอารี 1 (Ari 1)) เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ตั้งอยู่บนเอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 11 โฉนด เป็นพื้นที่สำหรับพัฒนาโครงการ 1-1-88.7 ไร่ (2,354.80 ตารางเมตร) จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 โดยสำนักการวางแผนและพัฒนาเมือง กรุงเทพมหานคร พบว่าพื้นที่โครงการ "ตั้งอยู่ในที่ดินประเภท ข. 10 บริเวณ ข.10-2 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในต่อเนื่องกับย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองและเขตให้บริการของระบบขนส่งมวลชน มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 8:1 มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4 และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง

รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ การคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดินโครงการ (FAR) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม อัตราส่วนพื้นที่ อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (BCR) อัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) และพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดโครงการ ขนาดพื้นที่รวม 1-1-88.7 ไร่ (2,354.80 ตารางเมตร) ประกอบด้วย

พื้นที่ดินโครงการ 1-1-88.7 ไร่	=	2,354.80	ตร.ม.
พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	=	795.96	ตร.ม.
พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	=	1,554.84	ตร.ม.
พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน	=	20,397.50	ตร.ม.

เปรียบเทียบตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

1) อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดินโครงการ (FAR) ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม

กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

พื้นที่ดินโครงการ 1-1-88.7 ไร่	=	2,354.80	ตร.ม.
พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน	=	20,397.50	ตร.ม.
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อแปลงที่ดิน	=	20,397.50/2,354.80	
	=	8.66:1	

ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 กำหนด FAR ไม่นเกิน 8 : 1

โครงการ Via ARI เวีย อารี (ชื่อเดิมคือ โครงการอาคารชุดอารี 1 (Ari 1)) มีขนาดพื้นที่ 1-1-88.7 ไร่ (2,354.80 ตารางเมตร) ตั้งอยู่ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 8 : 1 ดังนั้น พื้นที่อาคารรวมที่สร้างได้สูงสุดในแปลงที่ดินโครงการเท่ากับ 2,354.80 x 8 = 18,838.40 ตารางเมตร ซึ่งโครงการได้จัดให้มีพื้นที่รับน้ำในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต กักเก็บน้ำให้เป็นไปตามตัวอย่างการคำนวณพื้นที่รับน้ำและพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นของโครงการ

#### การคำนวณพื้นที่รับน้ำ

ถ้าต้องการ FAR เพิ่ม 5% ต้องมีพื้นที่รับน้ำ	=	2,354.80/50
	=	47.10 ลบ.ม. (1 ลบ.ม. : 50 ตร.ม.)
ถ้าต้องการ FAR เพิ่ม 10% ต้องมีพื้นที่รับน้ำ	=	(2,354.80/50) x 2
	=	94.19 ลบ.ม. (1 ลบ.ม. : 50 ตร.ม.)
ถ้าต้องการ FAR เพิ่ม 15% ต้องมีพื้นที่รับน้ำ	=	(2,354.80/50) x 3
	=	141.29 ลบ.ม. (1 ลบ.ม. : 50 ตร.ม.)
ถ้าต้องการ FAR เพิ่ม 20% ต้องมีพื้นที่รับน้ำ	=	(2,354.80/50) x 4
	=	188.38 ลบ.ม. (1 ลบ.ม. : 50 ตร.ม.)

ดังนั้น หากโครงการต้องการ FAR เพิ่ม 8.28 % ต้องมีพื้นที่รับน้ำไม่น้อยกว่า 77.96 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งโครงการจัดให้มีพื้นที่รับน้ำหรือบ่อหน่วงน้ำของโครงการขนาดเท่ากับ 201.60 ลูกบาศก์เมตร (ไม่น้อยกว่า 77.96 ลูกบาศก์เมตร)

#### 2) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (Open Space Ratio : OSR) ตามกฎกระทรวงให้ใช้

บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	=	1,558.84	ตร.ม.
พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด	=	20,397.50	ตร.ม.
ดังนั้น อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม	=	(1,558.84/20,397.50) x 100	
	=	ร้อยละ 7.64	

โครงการมีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุมต่อพื้นที่ดิน (Open Space Ratio :OSR) ร้อยละ 7.64 ซึ่งไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.0 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

#### 3) พื้นที่น้ำซึมผ่านได้ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

กำหนดให้อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4

#### กรณีหลังคำนวณ FAR Bonus

พื้นที่อาคารรวม	=	20.397.50	ตร.ม.
พื้นที่ว่างต้องไม่น้อยกว่า	=	(20.397.50 x 4)/100	
	=	815.90	ตร.ม.
ต้องจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้	=	ร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับใช้	
		ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556	
	=	(815.90 x 50) / 100	
	=	407.95	ตร.ม.S

โครงการจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้

$$= 423.41 \text{ ตร.ม. (ผ่าน)}$$

โครงการจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

## 2.4 แนวอาคาร ระยะถอยร่น ที่ว่าง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 2.4.1 แนวอาคารและระยะถอยร่น

การพัฒนาโครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะถอยร่นตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1) กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะถอยร่นต่างๆ ตามกฎกระทรวงดังกล่าว โดยผลการเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคารตามหมวด 1 ลักษณะของอาคารเนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร

2) กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะถอยร่นต่างๆ ตามกฎกระทรวงดังกล่าว โดยผลการเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคารตามหมวด 4 เรื่อง แนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคาร

3) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ.2544 โครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะถอยร่นต่างๆ ตามข้อบัญญัติดังกล่าว โดยรายละเอียดการเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคารตามหมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่างๆ

### 2.4.2 พื้นที่ภายในอาคาร

การพัฒนาโครงการได้ออกแบบพื้นที่ภายในอาคารตามกฎหมายฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดว่า

ข้อ 21 ช่องทางเดินในอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก สำนักงานอาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร

ข้อ 22 ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่าง ๆ ต้องมีระยะดังไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้

ทั้งนี้ โครงการมีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุดพักอาศัย) ขนาดความสูง 26 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น รวมห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 114 ห้อง และที่จอดรถ 192 คัน ซึ่งออกแบบให้มีช่องทางเดินภายในอาคารชุดพักอาศัย มีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร รวมถึงออกแบบให้มีระยะดังภายในห้องชุดเพื่อการพักอาศัยของอาคารชุดพักอาศัย สูง 3.45 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร)

#### 2.4.3 พื้นที่ว่าง

การพัฒนาโครงการได้ออกแบบพื้นที่ว่างตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องดังนี้

##### 1) ข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

จากการตรวจสอบที่ตั้งโครงการตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 พบว่าพื้นที่ดังกล่าว อยู่ในที่ดินประเภท ย.0 (สีน้ำตาล) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่ต่อเนื่องกับย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองและเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน ซึ่งที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด 29 ประเภท

ทั้งนี้ โครงการมีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) การดำเนินโครงการออกแบบให้มีอัตราส่วนพื้นที่ อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) 8.66 ต่อ 1 ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงบังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ดังนั้นสำหรับพื้นที่บริเวณนี้จึงสามารถมี FAR ได้ไม่เกิน 9.60 : 1 จัดให้มีที่ว่าง 1,558.84 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม ร้อยละ 7.64 ซึ่งไม่น้อยกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำว่างตามกฎหมายที่กำหนดไว้ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4 และจัดมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ เท่ากับ 423.41 ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของที่ว่าง หรือไม่น้อยกว่า 407.95 ตารางเมตร)

ดังนั้น การดำเนินโครงการซึ่งมีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) จำนวน 114 ห้อง จึงสอดคล้องตามเจตนารมณ์และข้อกำหนดผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

##### 2) กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

โครงการมีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) การดำเนินโครงการออกแบบพื้นที่ว่างของโครงการ 1,558.84 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 66.20 ของพื้นที่ดินโครงการ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินโครงการ หรือไม่น้อยกว่า 706.44 ตารางเมตร) โครงการจึงไม่ขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

##### 3) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

โครงการมีพื้นที่อาคารชั้นที่มากที่สุดรวมเท่ากับ 971.51 ตารางเมตร (มาจากพื้นที่ชั้นที่ 2 โดยโครงการออกแบบพื้นที่ว่างของโครงการ เท่ากับ 1,558.84 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 160.04 ของพื้นที่อาคารชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุด (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่สูงที่สุดของอาคาร) โครงการจึงไม่ขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

#### 4) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

โครงการมีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) การดำเนินโครงการออกแบบพื้นที่ว่างของโครงการ 1,548.84 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 66.20 ของพื้นที่ดินโครงการ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่ดินโครงการ หรือ ไม่น้อยกว่า 706.44 ตารางเมตร) อาคารโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 26 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีขนาดความสูงเกิน 3 ชั้น และมากกว่า 15.00 เมตร โดยมีรายละเอียดการจัดที่ว่างและแนวอาคารตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 อาคารชุดพักอาศัยมีขนาดความสูง 26 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (มีขนาดความสูงเกิน 3 ชั้น และมากกว่า 15.00 เมตร) มีการจัดให้มีที่ว่างโดยรอบอาคารอย่างน้อย 6.00 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2 เมตร) จัดให้มีที่ว่างกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร มีพื้นที่ต่อเนื่องกันยาวไม่น้อยกว่า 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูป ภายนอกอาคาร และเชื่อมกับถนนภายในโครงการกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ออกสู่ถนนสาธารณะ (ซอยอารีย์ 1) ด้านหน้าโครงการได้ ซึ่งแนวอาคารด้านดังกล่าวมีความยาวเส้นรอบรูปอาคารเท่ากับ 18.90 เมตร (ไม่น้อยกว่า 18.90 เมตร) (อาคารชุดพักอาศัย มีความยาวเส้นรอบรูปอาคาร เท่ากับ 113.40 เมตร โดยระยะ 1 ใน 6 ของความยาวเส้นรอบรูปอาคาร เท่ากับ  $113.40 / 6 = 18.90$  เมตร) โครงการจึงมีความสอดคล้องตามข้อกำหนดของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

##### 2.4.4 สิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา

การพัฒนาโครงการได้ออกแบบให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ให้สอดคล้องตามกฎหมายกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือ ทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 และ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522 โครงการมีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดความสูง 26 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร รวมมีห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด จำนวน 114 ห้อง จึงต้องจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

##### 2.4.5 รูปแบบทางสถาปัตยกรรม และการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน

###### 1) รูปแบบทางสถาปัตยกรรม

โครงการมีการจัดวางอาคารตามรูปแบบที่ดิน และจัดพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่บริเวณด้านหน้าอาคารต่อเนื่องไปถึงซอยอารีย์ 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- การออกแบบอาคาร เน้นความต้องการตามกิจกรรมในโครงการ และเป็นรูปแบบสถาปัตยกรรมที่เรียบง่ายไม่ซับซ้อน โดยคำนึงถึงสภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการ และการอนุรักษ์พลังงาน
- การออกแบบพื้นที่โครงการ คำนึงถึงการวางตัวอาคาร ให้สัมพันธ์กับทิศทางของแดดและลม ทั้งนี้ต้องมีความสัมพันธ์กับการสัญจรภายในพื้นที่โครงการ ที่จะต้องสามารถเข้า-ออกในพื้นที่โครงการได้อย่างสะดวก
- การเลือกใช้สีและวัสดุ การเลือกใช้และวัสดุที่มีความสัมพันธ์ซึ่งกันและกันโดยเน้นใช้สีที่ไม่ฉูดฉาดและมองเห็นสบายตา วัสดุที่ใช้จะต้องเป็นวัสดุที่ใช้งานง่าย ก่อสร้างได้รวดเร็ว

## 2) การออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน

โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยมากกว่า 2,000 ตารางเมตร จึงออกแบบให้สอดคล้องตามกฎกระทรวงกำหนดประเภท หรือขนาดของอาคาร และมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2563 รวมทั้งดำเนินการออกแบบให้สอดคล้องตามประกาศกระทรวงพลังงาน เรื่อง กำหนดค่ามาตรฐานการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงานพ.ศ. 2564

## 2.5 ระยะการก่อสร้างโครงการ

### 2.5.1 ขั้นตอนในการก่อสร้างโครงการ

โครงการ Via Ari เวีย อารี (โครงการอาคารชุด อารี 1 (Ari 1)) ได้ออกแบบโครงสร้างอาคารและคำนวณโครงสร้างอาคาร เพื่อด้านทางแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวให้สอดคล้องตามมาตรฐานการออกแบบอาคารด้านการสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว (มยพ.1301-132/2561) (ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1) ของกรมโยธาธิการและผังเมืองกระทรวงมหาดไทย ปี พ.ศ. 2564 และตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การออกแบบและคำนวณ โครงสร้างอาคารเพื่อด้านทางแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว และพื้นที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564 ทั้งนี้สภาพพื้นที่โครงการก่อนพัฒนาเป็นพื้นที่บ้านพักอาศัยความสูง 2 ชั้น จำนวน 5 หลัง สระน้ำ กำแพง ดันไม้ และพื้นคอนกรีต โดยโครงการจะเริ่มดำเนินการรื้อถอนสระน้ำ พื้นคอนกรีต ดันไม้ เศษไม้ และบ้านพักอาศัยภายหลังจากรับอนุญาตก่อสร้างโครงการ ทั้งนี้การก่อสร้างโครงการจะใช้เวลาทั้งสิ้นประมาณ 38 เดือน สำหรับรายละเอียดการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่อยู่ในพื้นที่โครงการ (บ้านพักอาศัยความสูง 2 ชั้น จำนวน 5 หลัง สระน้ำ กำแพง ดันไม้ และพื้นคอนกรีต) และขั้นตอนการก่อสร้างโครงการ มีดังนี้

#### 1) งานปรับสภาพพื้นที่

แผนงานปรับสภาพพื้นที่โดยดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิมในพื้นที่โครงการ (บ้านพักอาศัยความสูง 2 ชั้น จำนวน 5 หลัง สระน้ำ กำแพง ดันไม้ และพื้นคอนกรีต) ระยะเวลาในการรื้อถอนและปรับสภาพพื้นที่ประมาณ 1 เดือน มีรายละเอียดขั้นตอนการดำเนินการดังนี้

- (1) สร้างรั้วบริเวณโดยรอบ เพื่อไม่ให้บุคคลภายนอกเข้ามา
- (2) มีผ้าใบคลุมอาคารป้องกันฝุ่นฟุ้งกระจาย

- (3) รื้อวัสดุแขวนลอยภายนอกและภายในอาคาร
- (4) รื้อถอนโครงสร้าง โดยวิธีตัดเป็นชิ้นงาน
- (5) รื้อถอนโครงสร้างเดิม โดยวิธีตัดเป็นชิ้นงาน
- (6) คัดแยกวัสดุที่ทำการรื้อถอนแบ่งออกเป็นวัสดุที่สามารถกลับไป Recycle ใช้งานได้ และวัสดุที่ไม่สามารถนำกลับไป Recycle ใช้งานได้
- (7) ปรับพื้นที่ให้เรียบร้อย

เนื่องจากพื้นที่โครงการก่อนพัฒนามีสิ่งปลูกสร้างเดิม (บ้านพักอาศัยความสูง 2 ชั้น จำนวน 5 หลัง สระน้ำ กำแพง ต้นไม้ และพื้นคอนกรีต) ก่อนการก่อสร้างอาคารโครงการ ที่ปรึกษาได้วางแผนและควบคุมงานก่อสร้างออกเป็น 2 ขั้นตอน คือ

**ขั้นตอนที่ 1 : รื้อถอนพื้นที่สระน้ำ กำแพง ต้นไม้ เพื่อเป็นพื้นที่จอดรถขนถ่ายวัสดุ**

- รื้อถอนและปรับสภาพพื้นที่บริเวณสระน้ำ เพื่อเป็นที่จอดรถ 6 ล้อและ 10 ล้อ สำหรับขนส่งวัสดุรื้อถอนออกจากพื้นที่โครงการ โดยจัดให้มีการสเปรย์น้ำป้องกันฝุ่นละอองตลอดเวลาการทำงาน
- ขนย้ายวัสดุโดยรถบรรทุก 6 ล้อเล็ก

**ขั้นตอนที่ 2 : รื้อถอนบ้านพักอาศัยเดิม โดยมีพื้นที่จอดรถขนถ่ายวัสดุภายใน**

- รื้อถอนบ้านพักอาศัยเดิม โดยจัดให้มีการสเปรย์น้ำป้องกันฝุ่นละอองตลอดเวลาการทำงาน
- ขนย้ายวัสดุโดยรถบรรทุก 10 ล้อ

ทั้งนี้ โครงการมีการกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในช่วงรื้อถอนให้ผู้รับจ้างรื้อถอน 3 ด้านดังนี้

- มาตรการป้องกันผลกระทบด้านคุณภาพอากาศ
- มาตรการป้องกันผลกระทบเสียง
- มาตรการป้องกันผลกระทบด้านความสั่นสะเทือน
- มาตรการป้องกันผลกระทบด้านความปลอดภัย

2) งานเสาเข็ม และงานฐานราก พื้นที่โครงการมีขนาด 2,354.80 ตารางเมตร ภายหลังจากการปรับสภาพพื้นที่แล้วจะทำการบดอัดให้แน่นเพื่อเตรียมการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย ความสูง 26 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ผู้ออกแบบได้กำหนดให้มีการวางเสาเข็มในส่วนอาคารชุดพักอาศัยเป็นแบบเสาเข็มเจาะระบบเปียก (Wet Process) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.80 เมตร 1.00 เมตร และ 1.20 เมตร ความลึกของเสาเข็ม 60 เมตร จำนวน 14 ต้น 36 ต้น และ 4 ต้น ตามลำดับ มีการรับน้ำหนักได้สูงและมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อย และกำหนดให้มีการวางเสาเข็มในส่วนพื้นถนนทางเข้าโครงการและระบบสาธารณูปโภค ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.35 เมตร ความลึก 21 เมตร จำนวน 112 ต้น แบ่งเป็นเสาเข็มเจาะระบบแห้ง (Dry Process) จำนวน 107 ต้น (พื้นถนนทางเข้าโครงการ 5 ต้น และระบบสาธารณูปโภค 102 ต้น) และเสาเข็มกด (Jack in Pile) บริเวณพื้นถนนทางเข้าโครงการด้านทิศใต้ติดกับฝั่งโรงพยาบาลเฉพาะ

ทางมะเรียงกรุงเทพ จำนวน 5 ต้น เพื่อลดความสั่นสะเทือนที่มีผลต่อห้องฉายรังสี Linac 2 ตำแหน่งเสาเข็มเจาะระบบเปียก

**3) งานโครงสร้าง** จะเริ่มจากงานก่อสร้างอาคารส่วนระบบบำบัดน้ำเสีย และถังเก็บน้ำใต้ดินก่อน แล้วตามด้วยงานก่อสร้างตัวอาคาร ในส่วนของการทำโครงสร้างผนัง โดยการเลือกใช้ผนังสำเร็จรูปแทนการทำโครงสร้างผนังโดยการก่อในพื้นที่ ทั้งนี้การใช้ผนังสำเร็จรูปผลิตจากโรงงานมีขั้นตอนการควบคุมปริมาณ คอนกรีตที่ใช้หล่อแผ่น precast ทำให้ไม่มีเศษคอนกรีตเหลือทิ้งในพื้นที่โครงการจำนวนมากเหมือนกับการทำโครงสร้างผนังโดยการก่อในพื้นที่ ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยแก่คนงานก่อสร้างและผู้พักอาศัยใกล้เคียงโครงการ ดังนั้น เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง โครงการจึงกำหนดให้มีมาตรการป้องกัน ผลกระทบด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยต่อคนงานและความปลอดภัยต่อผู้พักอาศัยใกล้เคียงพื้นที่โครงการ

**4) งานเก็บทำความสะอาด และส่งมอบ** หลังจากดำเนินการก่อสร้างจนเกือบจะแล้วเสร็จจะเริ่มดำเนินการจัดเก็บสถานที่และทำความสะอาดโดยจะมีการรื้อถอนที่เก็บวัสดุอุปกรณ์และกำจัดเศษวัสดุอุปกรณ์และมูลฝอยต่างๆ

**5) การบริหารจัดการพื้นที่ก่อสร้าง** โครงการมีการวางแผนการก่อสร้าง และจัดเตรียมพื้นที่ก่อสร้าง เช่น ทำรั้วโดยรอบพื้นที่ก่อสร้าง จัดวางผังบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง การจัดการจราจร ระบบสาธารณูปโภค และระบบสุขาภิบาลของคนงานก่อสร้าง

## 2.5.2 คนงานก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานจำนวนทั้งสิ้น 250 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกโครงการ บริเวณถนนเจริญราษฎร์ กรุงเทพมหานคร ซึ่งบ้านพักคนงานบริเวณดังกล่าวสามารถรองรับพนักงานและคนงานก่อสร้างได้ทั้งหมด 488 คน โดยผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาบริการรับส่งคนงานและจะต้องควบคุมดูแลการพักอาศัยของคนงานให้อยู่ในความสงบเรียบร้อย และไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียงบริเวณบ้านพักคนงาน

## 2.5.3 น้ำใช้

น้ำใช้ในพื้นที่ก่อสร้างโครงการจะใช้น้ำประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพญาไท โดยน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้าง (ไป-กลับ ไม่มีการพักค้างคืนในพื้นที่ก่อสร้าง) และน้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง รวมปริมาณการใช้น้ำในช่วงก่อสร้างประมาณ 22.5 ลูกบาศก์เมตร/วัน

## 2.5.4 การบำบัดน้ำเสีย

ในช่วงการก่อสร้างโครงการจะมีวิศวกร คนงานก่อสร้างในพื้นที่ก่อสร้าง รวมทั้งหมด 250 คน โครงการได้จัดให้มีห้องน้ำไว้ในพื้นที่โครงการจำนวน 15 ห้อง และเนื่องจากคนงานไม่ได้พักในพื้นที่โครงการ ดังนั้น ปริมาณน้ำเสียจากห้องน้ำจะมีประมาณ 12.5 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คำนวณจากร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้) โครงการจะจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป เป็นระบบบำบัดน้ำเสียชนิดระบบที่มีถังเดิม



อากาศและถึงตกตะกอน (Conventional Activated Sludge) ขนาด 15 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 1 ชุด จัดวางไว้ใกล้กับตำแหน่งห้องน้ำเพียงพอต่อปริมาณน้ำเสียที่เกิดจากคนงานก่อสร้าง จำนวน 250 คน โดยระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีค่า BOD ในน้ำทิ้งไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนสาธารณะ

### 2.5.5 การระบายน้ำ

ในการก่อสร้างโครงการจัดให้มีรางระบายน้ำชั่วคราว (ชุดรองดิน) กว้าง 1.00 x 0.50 เมตร ลึก 0.3 เมตร ความลาดเอียง 1 : 200 รอบพื้นที่ก่อสร้างโครงการ เพื่อป้องกันไม่ให้ปริมาณน้ำฝนหรือน้ำเสียที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่ก่อสร้างโครงการไหลบ่าไปยังพื้นที่ข้างเคียง น้ำที่อยู่ในร่องดินระบายน้ำจะมีทิศทางการไหลไปด้านหน้าโครงการลงสู่บ่อพักระบายน้ำชั่วคราว ขนาด 1.00 x 1.00 เมตร ลึก 1.5 เมตร ประกอบด้วยบ่อตกขยะ และตะแกรงดักเศษขยะไม่ให้มีวัสดุหรือสิ่งของร่วงลงไปกีดขวางการระบายน้ำก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนซอยอารีย์ 1 ซึ่งในกรณีที่ฝนตกในปริมาณมาก ปริมาณน้ำฝนบางส่วนจะไหลซึมลงสู่ดินและปริมาณน้ำฝนส่วนที่เหลือจะไหลบ่าหน้าดินลงสู่ร่องดินระบายน้ำฝนและบ่อตกตะกอนดินโดยไม่ไหลบ่าไปยังพื้นที่ข้างเคียง ส่วนกรณีที่ฝนไม่ตก ปริมาณน้ำทิ้งที่เกิดจากกิจกรรมการใช้น้ำภายในบริเวณพื้นที่ก่อสร้างของโครงการจะไหลลงสู่บ่อตกตะกอนดินที่อยู่ใกล้กับห้องน้ำและห้องส้วมของคนงานก่อสร้าง โดยโครงการจะปล่อยให้น้ำทิ้งดังกล่าวไหลซึมลงสู่ดิน ซึ่งหากพบว่าปริมาณน้ำทิ้งภายในบ่อตกตะกอนดินมีปริมาณมาก ทางผู้ดำเนินการก่อสร้างจะสูบน้ำในบริเวณส่วนบนของบ่อตกตะกอนดินลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนซอยอารีย์ 1 โดยน้ำในท่อริมถนนซอยอารีย์ 1 จะไหลไปทางทิศตะวันออกเข้าสู่ท่อริมถนนพลโยธินและระบายสู่โรงควบคุมคุณภาพน้ำดินแดงภายหลังการปรับปรุงคุณภาพน้ำเสียจะระบายลงสู่คลองสามเสนต่อไป

### 2.5.6 การคมนาคม

ในช่วงก่อสร้างคาดว่าจะมีปริมาณรถเข้า-ออกโครงการ ดังนี้

- รถรับ-ส่งคนงานก่อสร้าง	ประมาณ	3	เที่ยว/วัน
- รถบรรทุก (Truck Mounting)	ประมาณ	4	เที่ยว/วัน
- รถบรรทุกเทรลเลอร์	ประมาณ	2.5	เที่ยว/วัน
- รถคอนกรีตผสมเสร็จ	ประมาณ	60	เที่ยว/วัน
- รถบรรทุกขนส่งดิน	ประมาณ	30	เที่ยว/วัน
- รถขนส่งวัสดุก่อสร้าง	ประมาณ	4	เที่ยว/วัน

อนึ่ง ในการขนส่งดินเริ่มขนดินออกในช่วงงานเสาเข็ม และงานฐานราก คิดเป็นระยะเวลาที่ใช้ในการขนดินออกพื้นที่โครงการ ประมาณ 7 เดือน โดยโครงการจัดให้มีที่จอดรถและทางวิ่งรถไว้ในโครงการ นอกจากนี้โครงการได้วางแผนให้ทำการขนส่งนอกช่วงเวลาเร่งด่วน และจัดหาที่พักคนงานให้ใกล้กับพื้นที่โครงการ เพื่อลดปัญหาการจราจรของโครงข่ายการจราจรโดยรอบพื้นที่โครงการ และจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลความปลอดภัย เพื่อคอยอำนวยความสะดวกด้านการจราจร เมื่อมีการเข้า-ออกโครงการ

### 2.5.7 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยทั้งหมดที่เกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง ส่วนใหญ่เกิดจากคณงานก่อสร้าง โดยสามารถแบ่งมูลฝอยที่เกิดขึ้นได้เป็น 3 กิจกรรม ดังนี้

#### 1) ปริมาณมูลฝอยกิจกรรมรื้อถอน

ปริมาณมูลฝอยจากการรื้อถอนบ้านพักอาศัยจำนวน 5 หลัง สระน้ำ และพื้นคอนกรีต ปริมาณมูลฝอยแยกแต่ละหลัง และรายละเอียดของมูลฝอยแต่ละประเภทแยกตามแต่ละหลัง ซึ่งวัสดุจากการรื้อถอนส่วนใหญ่จะนำกลับมาใช้ใหม่โดยผู้รับเหมาและส่งบริษัทรับกำจัด โดยทำการประเมินองค์ประกอบหลักเศษวัสดุรื้อถอน พร้อมทั้งกำจัดวิธีการกำจัดมูลฝอยแต่ละประเภท ดังนี้

(1) บริษัทผู้พัฒนาโครงการนำกลับมาใช้ใหม่ในการก่อสร้างโครงการอื่น ได้แก่ เหล็กพื้นเหล็กเสา เหล็กฐานราก เหล็กคาน หลังคาที่จ่อคร่อมทลชีท หลังคาถันเสาเมทลชีท เสาไม้ พื้นไม้ และผนังไม้

(2) การส่งกำจัดที่ศูนย์กำจัดและแปรรูปมูลฝอยอ่อนนุช ได้แก่ คอนกรีตพื้น คอนกรีตพื้น รอบนอกบ้าน คอนกรีตเสา คอนกรีตฐานราก คอนกรีตคาน และผนังอิฐ

(3) ประสานไปยังบริษัทที่ได้รับอนุญาตให้มารับไปกำจัด ได้แก่ กระเบื้องเซรามิก กระเบื้องพื้นชั้น 1 กระเบื้องเซรามิกพื้นส่วนหลังบ้าน กระเบื้องเซรามิกพื้นส่วนหน้าบ้าน หลังคากระเบื้องลอนคู่ ยิปซัมบอร์ด เศษวัสดุสุขภัณฑ์ กระจก และเศษวัสดุอื่นๆ ได้แก่ เศษคอนกรีต เศษอิฐ เศษกระเบื้อง เศษเหล็ก และเศษไม้ เป็นต้น

(4) ประสานไปยังผู้บริการรับซื้อของเก่ามารับไปรีไซเคิล ได้แก่ ท่อน้ำ/สายไฟ และอุปกรณ์

#### 2) มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง

อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้างโดยอ้างอิงจากผลการศึกษา Waste generated in high-rise buildings construction : A current situation in Thailand ของ Poombete, Thongkamsuk, Krichkanok Sudasna และ Tusanee Tondee ใน 2017 International Conference on Alternative Energy in Developing Countries and Emerging Economies. ซึ่งมีค่าเฉลี่ยของอัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้างอาคารพักอาศัยประมาณ 56.23 กิโลกรัม/ตารางเมตร โดยโครงการมีพื้นที่ก่อสร้างอาคารรวมทั้งหมดประมาณ 20,249.69 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นปริมาณมูลฝอยที่เกิดจากเศษวัสดุก่อสร้างอาคารของโครงการทั้งหมดประมาณ 1,138.65 ตัน

1) มูลฝอยที่ศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุชรับกำจัด ได้แก่ เศษวัสดุจากการก่อสร้าง ประเภทคอนกรีต 261.9 ตัน โดยกำหนดให้ผู้รับเหมาส่งไปเข้ากระบวนการแปรรูป แล้วนำกลับมาใช้ประโยชน์ (Recycling) ที่ศูนย์กำจัดและแปรรูปมูลฝอยจากการก่อสร้าง ซึ่งตั้งอยู่ที่ศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุช โดยปฏิบัติตามเงื่อนไข

2) มูลฝอยที่ศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุชไม่รับกำจัด ได้แก่ กระเบื้อง ฝ้าเพดาน เศษวัสดุบรรจุภัณฑ์ และอื่นๆ จากการก่อสร้าง รวมปริมาณ 466.85 ตัน โดยกำหนดให้ผู้รับเหมาประสานไปยังบริษัทที่ได้รับอนุญาตให้มารับไปกำจัด

### 3) มูลฝอยที่นำกลับมาใช้ซ้ำได้หรือนำไปขาย ได้แก่ เหล็ก ไม้ อลูมิเนียม

พลาสติก แก้ว/กระจก และทราย จากการก่อสร้าง รวมปริมาณ 409.91 ตัน ผู้รับเหมาจะนำไปใช้งานอื่นที่เหมาะสมหรือนำไปขาย ต่อไปสำหรับมูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้างที่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ซ้ำได้ เช่น ไม้แบบ และเหล็กเส้นมีการจัดการ

### 3) มูลฝอยจากกิจกรรมของคณงานก่อสร้าง

#### 3.1) มูลฝอยในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

มูลฝอยที่เกิดขึ้น ได้แก่ กระดาษ กุ้งพลาสติก และเศษอาหาร ผู้รับเหมาจะจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 16 ถัง แบ่งเป็น ถังรองรับมูลฝอยเปียก (มูลฝอยย่อยสลายได้) จำนวน 5 ถัง ถังรองรับมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ (มูลฝอยรีไซเคิล) จำนวน 7 ถัง ถังรองรับมูลฝอยทั่วไปจำนวน 2 ถัง และถังรองรับมูลฝอยอันตราย จำนวน 2 ถัง วางไว้บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อเก็บรวบรวมมูลฝอยทั้งหมดและสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยได้อย่างเพียงพอ ได้นาน 3 -15 วัน เพื่อให้รณขนมูลฝอยของสำนักงานเขตพญาไทมาเก็บขนไปกำจัดต่อไป โดยปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากคณงาน สามารถคำนวณได้ดังนี้

จำนวนคณงาน	=	250	คน
อัตราการผลิตมูลฝอย	=	3	ลิตร/คน/วัน
ดังนั้น มีปริมาณมูลฝอย	=	250 x 3/1,000	
	=	0.75	ลูกบาศก์เมตร/วัน

ดังนั้น ในระยะก่อสร้างโครงการจะมีปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้นจากคณงานก่อสร้างประมาณ 0.75 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยสามารถแบ่งปริมาณมูลฝอยออกเป็น 4 ประเภท และความเพียงพอของถังรองรับมูลฝอยที่โครงการจัดให้มีในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ ทั้งนี้ จัดให้มีถังขยะติดเชือขนาด 120 ลิตร สำหรับทิ้งหน้ากากอนามัยที่ใช้แล้วไว้ภายในพื้นที่ก่อสร้าง (ตลอดระยะเวลาที่มีการระบาดโรคร้ายแรง) ซึ่งภายในรองรับด้วยถุงพลาสติกสีส้มพร้อมติดป้าย "ถังรองรับหน้ากากอนามัยที่ใช้แล้ว" โดยให้บริษัทเอกชนที่ได้รับอนุญาตมารับไปกำจัด

#### 2.5.8 การไฟฟ้า

การก่อสร้างโครงการ จะขอใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตสามเสน โดยโครงการจะติดตั้งมิเตอร์และหม้อแปลงไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในการก่อสร้างโครงการ ซึ่งการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตสามเสน มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง จึงสามารถให้บริการจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

## 2.5.9 การป้องกันอัคคีภัย

ช่วงการก่อสร้างโครงการจะใช้เวลาก่อสร้างโดยรวมประมาณ 38 เดือน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการทำงานของเครื่องจักร และเครื่องยนต์ โดยในการใช้เครื่องจักร เครื่องมือหรืออุปกรณ์ และเครื่องใช้ไฟฟ้าต่าง ๆ อาจเกิดปัญหาเนื่องจากการใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าที่มีสภาพชำรุด เสียหาย รวมถึงการสูบบุหรี่ของคณงานก่อสร้าง หากทำในที่ที่ไม่เหมาะสม เช่น พื้นที่ที่อาจมีสารไวไฟชนิดสารทำละลาย (Solvent) ก็อาจเป็นเหตุให้เกิดปัญหาอัคคีภัยตามมาทั้งนี้โครงการกำหนดให้มีมาตรการป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอัคคีภัยและอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยภายในพื้นที่ก่อสร้าง ตามกฎกระทรวง "กำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัยอาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ. 2551 หมวด 3 ส่วนที่ 2 การป้องกันอัคคีภัย"

## 2.6 รายละเอียดโครงการ

### 2.6.1 การบริหารโครงการและจำนวนประชากร

#### 1) การบริหารโครงการและการจดทะเบียนอาคารชุด

ภายหลังจากโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จโครงการจัดการจดทะเบียนอาคาร 1 อาคารชุด ประกอบด้วย อาคารชุดสูง 26 ชั้นกับ 1 ชั้นใต้ดิน จำนวนห้องชุด 114 ห้องชุด ที่จอดรถยนต์ จำนวน 192 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถอัตโนมัติจำนวน 186 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการและทุพพลภาพ จำนวน 6 คัน) และที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 4 คัน บนโฉนดจำนวน 11 แปลง ประกอบด้วย โฉนดเลขที่ 34580, 60754, 135908, 7443 135905, 135906, 135907, 628, 985, 986 และ 987 พื้นที่ดิน โครงการรวม 1-1-88.7 ไร่ (2,354.80 ตารางเมตร) สำหรับการบริหารโครงการ จัดให้มีสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด แห่ง บริเวณชั้น 1 ขนาดพื้นที่ 35 ตารางเมตร และแบบขยายห้องนิติบุคคลอาคารชุด สามารถรองรับกรรมการนิติบุคคล และเจ้าหน้าที่นิติบุคคลได้อย่างเพียงพอ โดยมีทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลางที่ผู้พักอาศัยภายในโครงการสามารถใช้ร่วมกันได้ ประกอบด้วย

##### 1.1) ทรัพย์สินส่วนบุคคล ได้แก่

(1) ห้องชุด ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เป็นห้องชุดพักอาศัย 114 ห้อง

(2) ระบบสาธารณูปโภคภายในห้องชุด เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบสื่อสาร ระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศ และระบบระบายอากาศ

##### 1.2) ทรัพย์สินส่วนกลาง

สำหรับทรัพย์สินส่วนกลางที่ต้องมอบให้กับนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อบริหารจัดการต่อไป โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522

#### 2) จำนวนผู้พักอาศัยและจำนวนพนักงานในโครงการ

ปริมาณผู้พักอาศัยภายในโครงการ ประเมินโดยใช้ตามค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดให้ "ห้องชุดพักอาศัยขนาดพื้นที่

ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป"

## 2.6.2 ระบบน้ำใช้

### 1) แหล่งน้ำใช้

แหล่งน้ำใช้ของโครงการมาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพญาไท โดยโครงการจะต่อท่อประปาจากการประปาผ่านมิเตอร์ เพื่อรับน้ำเข้าสู่โครงการและจ่ายน้ำไปยังถังเก็บน้ำใต้ดินของแต่ละอาคารจากนั้นจะทำการสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า โดยน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ดังกล่าวจะถูกจ่ายเข้าสู่ระบบจ่ายน้ำใช้ภายในพื้นที่แต่ละชั้นต่อไป

### 2) ปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน ทำการประเมินจากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จากการประเมินพบว่าโครงการจะมีความต้องการใช้น้ำรวมทั้งสิ้น 133.53 ลูกบาศก์เมตร/วัน

### 3) การสำรองน้ำใช้

การสำรองน้ำใช้เพื่ออุปโภค-บริโภคทั้งโครงการ

โครงการจัดให้มีการสำรองน้ำใช้เพื่ออุปโภค-บริโภครวม 240.27 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งแบ่งออกเป็น ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุรวม 136.17 ลูกบาศก์เมตร และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า (ชั้น 26) จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุรวม 104.1 ลูกบาศก์เมตร

การสำรองน้ำใช้เพื่อการดับเพลิง

โครงการจัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง ไว้ในถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินอาคารชุดพักอาศัยทั้งหมด 226.95 ลูกบาศก์เมตร โดยมีการคำนวณปริมาณน้ำสำรองดับเพลิง ดังนี้

โครงการสามารถสำรองน้ำใช้เพื่อการดับเพลิง เท่ากับ 226.95 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งสามารถใช้ ในการดับเพลิงไม่น้อยกว่า 60 นาที ดังนั้น โครงการได้จัดให้มีการสำรองดับเพลิงไว้อย่างเพียงพอ

## 2.6.3 การบำบัดน้ำเสีย

### 1) ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการ ประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องน้ำ น้ำเสียจากการอาบน้ำ และน้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก และน้ำเสียจากการล้างห้องพักรวม 100 โดยปริมาณน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำจากสระว่ายน้ำ และรดน้ำต้นไม้) คิดเป็นปริมาณน้ำเสียที่จะเกิดขึ้นรวมทั้งหมดประมาณ 128.97 ลูกบาศก์เมตร/วัน ซึ่งโครงการได้ออกแบบให้มีระบบบำบัดน้ำเสียปริมาตร 130 ลูกบาศก์เมตร/วัน

## 2) รายละเอียดและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (Aeration activated sludge process : A/s) โดยออกแบบให้มีระบบบำบัดน้ำเสียปริมาตร 130 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน สามารถรองรับน้ำเสียของโครงการได้อย่างเพียงพอ โดยมีส่วนประกอบ ได้แก่ บ่อดักไขมัน บ่อแยกกาก บ่อปรับสภาพ บ่อเติมอากาศ บ่อตกตะกอน บ่อเก็บตะกอนส่วนเกิน บ่อพักตะกอนเวียนกลับ และบ่อสูบน้ำไต่ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมซอยอารีย์ 1 ด้านหน้าโครงการต่อไป

### 2.6.4 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

#### 1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคาและระเบียง

- (1) หัวรับน้ำฝน (RD) ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากหลังคาอาคาร
- (2) หัวรับน้ำฝน (FD) ทำหน้าที่ รับน้ำฝนจากกระเบื้องห้องพัก
- (3) ท่อระบายน้ำฝน (RL) ทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนจากหลังคาจากหัวรับน้ำฝน (RD) เพื่อไหลลงสู่บ่อดักน้ำ (Manhole) และท่อระบายน้ำภายในพื้นที่ โดยใช้เครื่องสูบน้ำ ขนาด 50 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง จำนวน 2 ชุด เพื่อระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะภายนอกโครงการต่อไป

#### 2) ระบบระบายน้ำเสียภายในอาคาร

- (1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ทำหน้าที่ในการรับน้ำเสียจากการอาบน้ำล้างและอื่นๆ เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย
- (2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ทำหน้าที่ในการรับน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่างๆ เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย
- (3) ท่อระบายน้ำจากการประกอบอาหาร (Kitchen Pipe) ทำหน้าที่ระบายน้ำจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพักเข้าสู่บ่อดักไขมัน ก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย
- (4) ท่ออากาศ (Vent Pipe: V) เป็นท่อที่ใช้สำหรับให้อากาศผ่านเข้าหรือออกจากระบบระบายน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล เพื่อจุดประสงค์ในการรักษาความดันภายในระบบท่อระบายน้ำให้มีการเปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด พอกจากนี้ยังช่วยให้มีอากาศหมุนเวียนอยู่ในท่อระบายน้ำเพื่อรักษาดักกลิ่น (Trap Seal) ของเครื่องสุขภัณฑ์ไว้

#### 3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร จะเป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำเสีย

## 2.6.5 การจัดการมูลฝอย

### 1) ปริมาณมูลฝอย

แบ่งมูลฝอยออกได้เป็น 4 ประเภท ได้แก่

(1) **มูลฝอยเปียก (มูลฝอยย่อยสลายได้)** สามารถนำมาหมักทำปุ๋ยได้ เช่น เศษผัก เปลือกผลไม้ เศษอาหาร ใบไม้ เศษเนื้อสัตว์ เป็นต้น แต่จะไม่รวมถึงซากหรือเศษของพืช ผัก ผลไม้ หรือ สัตว์ที่เกิดจากการทดลองในห้องปฏิบัติการ โดยที่มูลฝอยย่อยสลายนี้เป็นมูลฝอยที่พบมากที่สุด คิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 50 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด

(2) **มูลฝอยที่ยังใช้ได้ หรือ มูลฝอยรีไซเคิล** คือ ของเสียบรรจุภัณฑ์ หรือวัสดุเหลือใช้ ซึ่งสามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ได้ เช่น แก้ว กระดาษ เศษพลาสติก กล่องเครื่องดื่มแบบ UHT กระป๋องเครื่องดื่ม เศษโลหะอะลูมิเนียม ขางรถยนต์ เป็นต้น สำหรับมูลฝอยรีไซเคิลนี้เป็นมูลฝอยที่พบมากเป็นอันดับที่สองคิดเป็นร้อยละ 30 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด

(3) **มูลฝอยทั่วไป หรือ มูลฝอยแห้ง** คือ มูลฝอยประเภทอื่นนอกเหนือจากมูลฝอยย่อยสลาย มูลฝอยรีไซเคิล และมูลฝอยอันตราย มีลักษณะที่ย่อยสลายยากและไม่คุ้มค่าสำหรับการนำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ เช่น ห่อพลาสติกใส่ขนม ถุงพลาสติกบรรจุผงซักฟอก พลาสติกห่อลูกอม ซองบะหมี่กึ่งสำเร็จรูปถุงพลาสติกเปื้อนเศษอาหาร โฟมเปื้อนอาหาร พอยล์เปื้อนอาหาร เป็นต้น สำหรับมูลฝอยทั่วไปนี้เป็นมูลฝอยที่พบมากเป็นอันดับที่สาม คิดเป็นร้อยละ 17 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด

(4) **มูลฝอยอันตราย** คือมูลฝอยที่มีองค์ประกอบหรือปนเปื้อนวัตถุอันตรายชนิดต่างๆ ซึ่งได้แก่ วัตถุไวไฟ วัตถุมีพิษ วัตถุกัดกร่อน วัตถุที่ก่อให้เกิดการระคายเคือง วัตถุอย่างอื่นไม่ว่าจะเป็นเคมีภัณฑ์หรือสิ่งอื่นใดที่อาจทำให้เกิดอันตรายแก่บุคคล สัตว์ พืช ทรัพย์สินหรือสิ่งแวดล้อม เช่น ถ่านไฟฉาย หลอดฟลูออเรสเซนต์ แบตเตอรี่ โทรศัพท์เคลื่อนที่ ภาชนะบรรจุสารกำจัดศัตรูพืช กระป๋องสเปรย์บรรจุสีหรือสารเคมี เป็นต้น มูลฝอยอันตรายนี้เป็นมูลฝอยที่มักจะพบได้น้อยที่สุด คิดเป็นร้อยละ 3 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด ดังนั้นในระยะดำเนินการจะมีปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้นประมาณ 606 กิโลกรัม/วัน หรือ 3.03 ลูกบาศก์เมตร/วัน

### 2) การจัดการมูลฝอย

(1) **ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น** โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น โดยภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้น จะตั้งถังมูลฝอยขนาด 120 ลิตร จำนวน 4 ถัง/ชั้น/ห้อง ได้แก่

1) ถังมูลฝอยย่อยสลายได้ (ถังสีเขียว) 1 ถัง ภายในถังรองด้วยถุงพลาสติกสีดำ

2) ถังมูลฝอยทั่วไป (ถังสีน้ำเงิน) 1 ถัง ภายในถังรองด้วยถุงพลาสติกสีดำ

3) ถังมูลฝอยรีไซเคิล (ถังสีเหลือง) 1 ถัง ภายในถังรองด้วยถุงพลาสติกใส

4) ถังมูลฝอยอันตราย (ถังสีแดง) 1 ถัง ภายในถังรองด้วยถุงพลาสติกสีแดงและมีตัวอักษรพิมพ์อยู่ข้างถังว่า "มูลฝอยอันตราย" และจัดให้มีถังขยะขนาด 60 ลิตร ซึ่งภายในรองรับด้วย

ถุงพลาสติกสีส้มพร้อมติดป้าย "ถึงรองรับน้ำากอนามัยที่ใช้แล้ว" โดยโครงการจัดให้มีทางเดินภายในห้องพักมูลฝอยไม่น้อยกว่า 0.5 เมตร

(2) ห้องพักมูลฝอยรวม โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมไว้ที่ชั้น 1 ของอาคารห้องพักมูลฝอยอันตราย โครงการกำหนดให้พื้นผิวต้องทำด้วยวัสดุซึ่งทนต่อการทำลายจากของเสียที่จัดเก็บของเสียประเภทกรด-ด่าง ที่มีความกัดกร่อนสูง เป็นต้น เพื่อป้องกันการรั่วซึมหากสารบรรจุภายในผลิตภัณฑ์รั่วซึมออกมาอาจส่งผลกระทบต่อสุขภาพและสิ่งแวดล้อมได้ โดยมูลฝอยอันตรายที่เกิดขึ้นภายในโครงการซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารชุดเพื่อการพักอาศัย ห้องพักมูลฝอยแต่ละห้องจะมีประตูปิดมิดชิด และจะเปิดเฉพาะเวลาที่สำนักงานเขตพญาไทมาจัดเก็บ ซึ่งห้องพักมูลฝอยรวมจะมีตะแกรงกันแมลง พร้อมติดตั้งระบบระบายอากาศและดูดกลิ่น

## 2.6.6 ระบบไฟฟ้า

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตสามเสน ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวง โดยมีรายละเอียดการติดตั้ง

1) ระบบไฟฟ้าปกติ อุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูงชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้า แปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงขนาด 24 KV ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าเพื่อจ่ายไปยังโหลดต่างๆ ในภาวะโครงการมีความต้องการไฟฟ้าเท่ากับ 2,123.498 kVA เลือกใช้หม้อแปลงไฟฟ้าชนิดแห้ง (Dry Type Transformer) ขนาด 1,250 kVA จำนวน 2 ชุด รวมเป็น 2,500 kVA แปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงขนาด 24 KV เป็น 416/240 V

2) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน โครงการมีการติดตั้ง Emergency Light ขนาด 12/24 V สามารถสำรองไฟ ได้นาน 2 ชั่วโมง สำหรับใช้ในระบบแสงสว่างฉุกเฉินและป้ายทางออก และมีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าขนาด 600 KVA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟได้นาน 8 ชั่วโมง โดยติดตั้งไว้ในห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ชั้น 1 (จอร์จฮัตโนมิตีที่ 1 และชั้นลอย) อาคารชุดพักอาศัยของโครงการ

3) ระบบไฟฟ้าสำรอง ในกรณีที่การไฟฟ้านครหลวงไม่สามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการได้อย่างเพียงพอหรือเกิดเหตุฉุกเฉิน โครงการจึงได้ออกแบบให้มีระบบไฟฟ้าสำรองแยกเป็นอิสระจากระบบอื่น ๆ ด้วย เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator) ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ดีเซล ขนาด 600 kVA จำนวน 1 ชุด สามารถจ่ายไฟฟ้าสำรองได้ประมาณ 8 ชั่วโมง เพื่อส่งไฟฟ้าแรงดันต่ำเข้าสู่แผงจ่ายไฟหลักที่สำคัญ (EMDB : Essential Main Distribution Boards) โดยทำหน้าที่เป็นตัวควบคุมระบบไฟฟ้าสำรองของโครงการ

## 2.6.7 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

### 1.1) เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump)

โครงการมีการติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ทำหน้าที่สูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน ผ่านท่อขึ้นส่งเข้าสู่ระบบดับเพลิงภายในอาคารตั้งแต่ชั้นใต้ดินถึงชั้นดาดฟ้า มีอัตราการสูบ 750 แกลลอน/นาที่ จำนวน 1 เครื่อง ทำงานร่วมกันกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันน้ำในระบบท่อให้คงที่



(Jockey Pump) อัตราการสูบ 15 แกลลอน/นาที่ จำนวน 1 เครื่อง เพื่อสูบน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำใต้ดินไปยังส่วนต่าง ๆ ของอาคารในกรณีที่เกิดเหตุเพลิงไหม้ โดยโครงการจะมีการติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิงไว้ในห้องเครื่องปั้มน้ำชั้นใต้ดินของโครงการ

### 1.2) ระบบท่อยืน (Stand Pipe)

โครงการจัดให้มีท่อยืน (Stand Pipe) เป็นระบบท่อเปียก (Wet Pipe) ที่ต่อกับแหล่งจ่ายน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำใต้ดิน และมีน้ำอยู่ภายในท่อตลอดเวลา ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 600 มิลลิเมตร จำนวน 4 ท่อ โดยมีอัตราการไหลในท่อยืน 750 แกลลอน/นาที่ เพื่อรับน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำใต้ดิน เพื่อจ่ายไป ยังได้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet: FHC) และระบบหัวจ่ายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System)

### 1.3) หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector: FDC)

โครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร ขนาด 6x2.5x2.5 นิ้ว จำนวน 3 ชุด โดยมีรายละเอียดการจ่ายน้ำเข้าระบบดังนี้

- หัวรับน้ำดับเพลิงสำหรับเติมน้ำเข้าระบบท่อยืน จำนวน 2 ชุด จะทำหน้าที่ส่งน้ำดับเพลิงไปยังท่อยืนโดยตรง และจ่ายไปยังท่อดับเพลิงที่ต่อเข้ากับตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (FHC) ภายในอาคาร
- หัวรับน้ำดับเพลิงสำหรับเติมน้ำเข้าถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 1 ชุด จะทำหน้าที่ส่งน้ำดับเพลิงไปยังถังเก็บน้ำใต้ดิน 1 และ 2 เพื่อเข้าสู่ระบบการจ่ายน้ำดับเพลิงภายในอาคารต่อไป ประกอบด้วย

### 1.4) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet : FHC)

ประกอบด้วย

- สายฉีดน้ำดับเพลิง
- หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว
- ถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือ ขนาด 10 ปอนด์

### 1.5) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System)

เป็นระบบท่อเปียกมีน้ำอยู่ภายในท่อตลอดเวลาซึ่งสามารถทำงานได้ทันทีเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้โดยสามารถเปิดออกทันทีที่มีความร้อนสูงขึ้นจนถึงอุณหภูมิทำงานติดตั้งไว้ทุกชั้น โดยแบ่งการติดตั้งออกเป็น 2 บริเวณ ได้แก่ บริเวณห้องพัก และบริเวณที่จอดรถอัตโนมัติ

### 1.6) ลิฟต์ดับเพลิง

โครงการได้จัดให้มีเส้นทางเดินสำหรับเจ้าหน้าที่ดับเพลิงในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้บริเวณที่จอดรถอัตโนมัติ เจ้าหน้าที่ดับเพลิงจะใช้บันไดหนีไฟ FS-1 เพื่อลงไปปฏิบัติหน้าที่ดับเพลิงบริเวณชั้นใต้ดิน 1 (จอดรถอัตโนมัติที่ 1) และชั้นใต้ดิน 1 (จอดรถอัตโนมัติที่ 2) อีกทั้งช่องเอนลิฟต์จอดรถอัตโนมัติที่ชั้นใต้ดิน 1 (จอดรถอัตโนมัติที่ 1) และชั้นใต้ดิน 1 (จอดรถอัตโนมัติที่ 2/ เป็นพื้นที่ทั้งหมด ดังนั้น

เจ้าหน้าที่ดับเพลิงสามารถยื่นฉีดน้ำดับเพลิงได้ครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดบริเวณที่เป็นช่องเลื่อนลิฟต์จ่อครดอัตโนมัติ ซึ่งจ่อครดอัตโนมัติทุกระดับชั้น

1.7) ระบบดับเพลิงภายในห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง บริเวณห้องกำเนิดไฟฟ้าจะติดตั้งระบบชะลอการฉีดน้ำ (PRE-ACTION) เป็นระบบท่อแห้ง โครงการจัดให้มีระบบดับเพลิงอัตโนมัติชนิดไม่ใช้น้ำ (Novec-1230) ซึ่งเป็นระบบที่ใช้หลักการดับเพลิงโดยการดูดซับความร้อนโดยไม่ลดระดับออกซิเจนจึงปลอดภัยและไม่เป็นพิษกับสิ่งมีชีวิตและสิ่งแวดล้อมเหมาะสำหรับการดับเพลิงในห้องที่มีการติดตั้งอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ที่ไม่สามารถดับเพลิงด้วยน้ำได้

## 2) ระบบเตือนอัคคีภัย ระบบเตือนอัคคีภัยบริเวณพื้นที่จ่อครดอัตโนมัติ

2.1) แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel: FCP) ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณตรวจรับ โดยเมื่ออุปกรณ์ชุดแจ้งเหตุ (เครื่องตรวจจับควัน เครื่องตรวจจับความร้อน และเครื่องแจ้งเหตุด้วยมือ) ที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมตรวจสอบ และหากเป็นเหตุเพลิงไหม้ จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

2.2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) ทำหน้าที่เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมรับทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร

2.3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ทำหน้าที่เป็นตัวรับความร้อนที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม โดยจะติดตั้งเครื่องตรวจจับความร้อนภายใน

2.4) ตัวดึงสัญญาณเตือนอัคคีภัย (Manual Fire Alarm Pull Station) จะติดตั้งบริเวณโถงบันไดหนีไฟ โถงลิฟต์ดับเพลิง ศูนย์สั่งการดับเพลิงและห้องควบคุม

2.5) อุปกรณ์แจ้งสัญญาณเตือนภัย (Fire Alarm Horn หรือ Alarm Bell) จะติดตั้งบริเวณโถงบันไดหนีไฟ หน้าห้องเครื่องปั๊ม ห้องสำนักงาน โถงต้อนรับ โถงลิฟต์ ห้องงานระบบ

2.6) ระบบโทรศัพท์ฉุกเฉิน (Fire Alarm Telephone) จะติดตั้งบริเวณโถงบันไดหนีไฟ โถงลิฟต์ดับเพลิง ศูนย์สั่งการดับเพลิงและห้องควบคุม เพื่อการติดต่อสื่อสารระหว่างชั้นกับห้องควบคุม

## 3) การสำรองน้ำดับเพลิง

โครงการจัดให้มีการสำรองน้ำดับเพลิงไว้ที่ชั้นใต้ดินของอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 2 ถัง ซึ่งน้ำสำรองสำหรับการดับเพลิงคือปริมาณน้ำที่เหลือในถังจากการใช้สำหรับอุปโภคและบริโภคจึงทำให้ความลึกที่เหลืออยู่ที่ถังน้ำทั้ง 2 มีความลึกน้ำระดับ 2.5 เมตร และมีปริมาตรรวม 226.95 ลูกบาศก์เมตร สามารถสำรองน้ำใช้เพื่อดับเพลิงได้อย่างน้อย 77.81 นาที (ไม่น้อยกว่า 30 นาที) ดังนั้นโครงการได้จัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิงไว้เพียงพอ

#### 4. ระบบผจญเพลิงและทางหนีไฟ

4.1) ป้ายบอกทางหนีไฟ (Exit Sign Light) และป้ายบอกชั้น ภายในอาคารจะติดตั้งป้ายบอก ทางหนีไฟ ไว้ที่บริเวณโถงทางเดิน และบันไดหนีไฟของอาคารทุกชั้น รวมทั้งจัดให้มีป้ายบอกชั้น เพื่อความปลอดภัยสำหรับอาคาร

4.2) ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน (Emergency Light) เป็นการให้แสงสว่างเพื่อการหนีไฟ (Escape Lighting) เพื่อให้ผู้พักอาศัยและพนักงานสามารถมองเห็นทางเดินไปยังบันไดหนีไฟออกจากตัวอาคารได้ในภาวะฉุกเฉิน

4.3) แผนผังอาคาร โครงการจัดให้มีแผนผังของอาคารแต่ละชั้นติดไว้บริเวณห้องโถง หน้าลิฟต์ของแต่ละชั้นในตำแหน่งซึ่งเห็นได้ชัดเจน และที่บริเวณพื้นชั้นล่างของอาคารโครงการ

4.4) ทางหนีไฟ โครงการจัดให้มีบันไดหนีไฟภายในอาคาร ซึ่งเป็นทางขึ้น-ลงของอาคารในช่วงเวลาปกติ จำนวน 2 แห่ง ดังนี้

- บันได ST-1 กว้าง 1.50 เมตร สามารถลงจากชั้นดาดฟ้าถึงชั้นใต้ดิน 1 (จอดรถอัตโนมัติใต้ดินที่ 2)
- บันได FS-1 กว้าง 0.90 เมตร สามารถลงจากชั้นดาดฟ้าถึงชั้นใต้ดิน 1 (จอดรถอัตโนมัติใต้ดินที่ 2)

ทั้งนี้ ระบบระบายอากาศภายในบันไดหนีไฟ โครงการออกแบบให้มีระบบอัดอากาศบริเวณบันได ST-1 โดยมีอัตราการอัดอากาศขนาดไม่น้อยกว่า 21,000 ลูกบาศก์ฟุตต่อนาที (CFM) และพัดลมจะทำงานอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้ สำหรับบันไดหนีไฟ -S1 ออกแบบให้มีระบบอัดอากาศ โดยมีอัตราการอัดอากาศขนาดไม่น้อยกว่า 21,400 ลูกบาศก์ฟุตต่อนาที (CFM) และพัดลมจะทำงานอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้ โดยมีความดันลมขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 38.6 ปาสกาลเมตร ทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้

4.5) ประตูหนีไฟ บันไดทุกแห่งจะมีประตูทำด้วยวัสดุทนไฟ เป็นบานเปิดชนิดผลัก ออกสู่ภายนอกพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง (Re-entry ทุกชั้น)

4.6) จุลรวมพล โครงการกำหนดให้มีจุลรวมพลไว้บริเวณพื้นที่สีเขียวบริเวณด้านหน้าอาคารตรงบริเวณทางเข้า-ออก มีขนาดพื้นที่ 152.70 ตารางเมตร

4.7) พื้นที่หนีไฟทางอากาศ โครงการจัดให้มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศอยู่ที่ระดับพื้นชั้นดาดฟ้าของอาคาร

#### 4.8) แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัย

โครงการกำหนดให้ “ประธานนิติบุคคลอาคารชุด” เป็นผู้รับผิดชอบแผน โดยมีหน้าที่ในการรับผิดชอบ ประเมิน และสามารถปรับปรุงแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับโครงสร้างการบริหารงานของนิติบุคคลเอง และจะต้องทำการปรับปรุงให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้น จากข้อบกพร่องต่าง ๆ ที่ได้จากการฝึกซ้อมอพยพหนีไฟของโครงการ เพื่อให้ได้แผน

ป้องกันและระงับอัคคีภัยที่เหมาะสมที่สุดสำหรับ โครงการ และเพื่อให้เกิดความปลอดภัยต่อชีวิต และทรัพย์สินทั้งหมดที่มีอยู่

## 2.6.8 ระบบปรับอากาศ และระบบระบายอากาศ

### 1) ระบบระบายอากาศ

#### 1.1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

โครงการจะมีการระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ บริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอาคารที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้ โดยจัดให้มีพื้นที่ช่องเปิดไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ และบริเวณโถงลิฟต์ดับเพลิงแต่ละชั้นจัดให้มีช่องระบายอากาศที่มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร เปิดออกสู่ภายนอกอาคารได้

#### 1.2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล

โครงการจะจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศไว้ในบริเวณพื้นที่จอดรถ ห้องเครื่องปั๊ม โถงทางเดิน ห้องศูนย์สั่งการดับเพลิงและห้องควบคุม โถงลิฟต์ดับเพลิง ห้องพัสดุฝอย ห้อง RUM ห้องไฟฟ้าประจำชั้น ห้องกำเนิดไฟฟ้า ห้องไฟฟ้า ห้องน้ำ ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ห้องเครื่องปั๊ม SURGE TANK พื้นที่ได้สละวายน้ำ

ทั้งนี้ ภายในห้องเครื่องปั๊มชั้นใต้ดินมีขนาดพื้นที่ห้อง 54.5 ตารางเมตร ความสูง 3.2 เมตร จะมีการติดตั้งพัดลมระบายอากาศที่มีอัตราการระบายอากาศ 2,051 ลบ.ฟุตต่อนาที (ไม่น้อยกว่า 1,539 ลบ.ฟุต ต่อนาทีตามข้อกำหนด) โดยการนำเอาอากาศบริสุทธิ์จากภายนอกเข้ามาเติม (Fresh Air) ในปริมาณที่พอเพียง และมีการระบายอากาศเสีย (Exhaust Air) ออกไปทิ้ง เพื่อรักษาคุณภาพของอากาศภายในอากาศภายในห้องเครื่องปั๊ม

### 2) ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศของโครงการเป็นแบบแยกส่วน (Split Type Air-Conditioning) ติดตั้งภายในแต่ละชั้น โดยติดตั้งบริเวณโถงต้อนรับ โถงลิฟต์โดยสาร ห้องนิติบุคคลอาคาร ห้องงานระบบห้องพัก ห้องนั่งเล่น ห้องครัว ห้องเก็บของ พื้นที่จัดประชุม พื้นที่ออกกำลังกายและโยคะ ห้องอ่านหนังสือ ห้องนั่งเล่นและพื้นที่ต้อนรับ เป็นต้น มีขนาดความเย็นรวมประมาณ 700 ตันความเย็น

### 3) ระบบอัดอากาศ

โครงการจะจัดให้มีระบบอัดอากาศเพื่อป้องกันควันไฟจากการเกิดเพลิงไหม้เข้าสู่บันไดหนีไฟภายในอาคาร ซึ่งไม่มีช่องเปิดระบายอากาศออกสู่ภายนอกอาคาร โดยออกแบบให้มีระบบอัดอากาศบริเวณบันได ST-1 โดยมีอัตราการอัดอากาศขนาดไม่น้อยกว่า 21,000 ลูกบาศก์ฟุตต่อนาที (CFM) และพัดลมจะทำงานอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้ สำหรับบันไดหนีไฟ FS1 ออกแบบให้มีระบบอัดอากาศ โดยมีอัตราการอัดอากาศขนาดไม่น้อยกว่า 21,400 ลูกบาศก์ฟุตต่อนาที (CFM) และพัดลมจะทำงานอัตโนมัติเมื่อเกิดเพลิงไหม้ โดยมีความดันลมขณะใช้งานไม่น้อยกว่า 38.6 ปาสกาลเมตร

## 2.6.9 การคมนาคม

### 1) การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

เส้นทางคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์ ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า-ออก ความกว้าง 6.00 เมตร อยู่ทางด้านทิศตะวันออกของโครงการ เชื่อมต่อกับซอย อารี 1 มีเขตทางกว้าง 10.40-11.05 เมตร (บริเวณด้านหน้าโครงการมีเขตทางกว้าง 10.80 เมตร) นอกจากนี้โครงการยังได้ทำการติดตั้งกล้องวงจรปิด (CCTV) บริเวณทางเข้า-ออกโครงการ ที่เชื่อมต่อกับซอยอารี 1

ทั้งนี้ การออกแบบทางเข้า-ออกโครงการ ตามระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการขออนุญาตตัดถนนทางเท้า มาตรฐานคั่นทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะ พ.ศ. 2531 โดย “การตัดถนนทางเท้า หมายความว่า การตัดถนนทางเท้าเพื่อทำทางเข้าออกในที่สาธารณะ โดยให้พื้นที่ทางเข้าออกอยู่ระดับเดียวกับทางเท้า และลาดลงบรรจบกับผิวจราจรตรงขอบหิน มีความลาดชัน ร้อยละ 25 หรือมีส่วนลาดยาวไม่เกิน 75 เซนติเมตร รัศมีผายปากเท่ากับความกว้างของทางเท้า แต่ไม่เกิน 5 เมตร”

### 2) ถนนและที่จอดรถโครงการ

ถนนภายในโครงการมีความกว้างอย่างน้อย 6 เมตร ทั้งนี้ การจัดระบบจราจรภายในโครงการเป็นระบบการเดินรถแบบทิศทางเดียว (One Way) พร้อมทั้งมีลูกศรบอกทิศทางการจราจรบนพื้นทางอย่างชัดเจน มีป้ายสัญลักษณ์จราจร และกระจกโค้งนูน ติดตั้งตามจุดต่าง ๆ ภายในโครงการ สำหรับที่จอดรถโครงการจะจัดเตรียมที่จอดรถไว้เพียงพอโดยจะจัดให้มีที่จอดรถยนต์ไว้ในอาคารรวมจำนวน 192 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถอัตโนมัติ 186 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราจำนวน 6 คัน) ซึ่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 กำหนดให้ “อาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกัน หรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตร เศษของ 120 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 120 ตารางเมตร ทั้งนี้ให้ถือว่าที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์” ทั้งนี้อาคารโครงการจัดเป็นอาคารขนาดใหญ่ ต้องจัดให้มีที่จอดรถดังนี้พื้นที่อาคารโครงการเท่ากับ 20,397.50 ตารางเมตร ต้องจัดให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 170 คัน (คิดมาจาก  $20,397.50/120 = 169.98$  คัน) ดังนั้น สรุปได้ว่าโครงการต้องจัดให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 170 คัน ซึ่งโครงการจัดให้มีที่จอดรถจำนวนทั้งสิ้น 192 คัน (ไม่น้อยกว่า 170 คัน) จึงถือว่าโครงการได้จัดให้มีจำนวนที่จอดรถอย่างเพียงพอและสอดคล้องกับกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว

## 2.6.10 พื้นที่สีเขียว

การออกแบบพื้นที่สีเขียวจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในแต่ละส่วนอย่างเพียงพอ โดยโครงการได้มีการออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวรวมทั้งรวม 612.27 ตารางเมตร แบ่งเป็น

1) พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 1 จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาด 497.29 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่สีเขียวที่มีความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร และพื้นที่สีเขียวซ้อนทับงานระบบ) อยู่ภายนอกอาคารปกคลุมดินทั้งหมด เป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 359.21 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ ปับ กระพี้จั่น หางนกยูง ปับ (ขนาด

เล็ก) ตะเียนทอง กระพี้จั่น (ขนาดเล็ก) หญ้ามาเล บุษบาฮาวาย ชุ่มกระด่าย เฟิร์นบอสตัน ไอริส เตยหอม หญ้าน้ำพุ และขาไก่เขียว

ทั้งนี้ พื้นที่โครงการด้านทิศใต้ติดกับโรงพยาบาลเฉพาะทางมะเร็ง โครงการจัดให้มีแนวไม้ยืนต้น (ต้นปีบขนาดเล็กความสูง 6 เมตร) และจัดสวนแนวตั้งบนรั้วแนวกำแพงต่อจากแนวไม้ยืนต้นในบริเวณใกล้ทางเข้า-ออกทางทิศใต้ มีความสูง 2 เมตร ต่อขึ้นไปจากแนวรั้วกำแพงสูง 2.4 เมตร จึงทำให้แนวรั้วกำแพงรวมพื้นที่จัดสวนแนวตั้งฝั่งทิศใต้ติดกับโรงพยาบาลมะเร็งมีความสูง 4.4 เมตร ยาว 4.302 เมตร กว้าง 0.2 เมตร ทำด้วยโครงเหล็กจัดวางกระถางต้นไม้ 3 แถว จัดให้มีการปลูกไม้เลื้อย ต้นพลูด่างเพื่อเพิ่มความสบายตาเกิดภูมิทัศน์ที่ดีทั้งจากการมองภายในโครงการและจากภายนอกสู่ภายในโครงการ ช่วยเป็นแนวคั่นบัง คุชชิ่งกลิ่น และไอเสียจากรถยนต์ที่วิ่งภายในโครงการ โดยออกแบบระบบรดน้ำต้นไม้เป็นระบบน้ำหยดอัตโนมัติควบคุมด้วยเครื่องตั้งเวลาอัตโนมัติ

## 2) พื้นที่สีเขียวบนอาคาร ขนาดพื้นที่รวม 114.98 ตารางเมตร

(1) พื้นที่สีเขียวชั้น 26 จัดให้มีพื้นที่สีเขียว 19.18 ตารางเมตร โดยพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก คือ พุดซ้อน

(2) พื้นที่สีเขียวชั้นคาเฟ่ จัดให้มีพื้นที่สีเขียว 95.8 ตารางเมตร โดยพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ พุดซ้อน และหญ้านวลน้อย

## 3) การเปรียบเทียบการจัดพื้นที่สีเขียวกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง มีดังนี้

3.1) ตามแนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ระบุว่า "โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม โครงการโรงแรม โครงการโรงพยาบาล โครงการอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ให้จัดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตร ต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งหมด และจะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวดังกล่าว"

ดังนั้น ตามแนวทางข้างต้นโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 114 ห้อง มีจำนวนคนในโครงการ จำนวน 606 คน ต้องจัดพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่า 606 ตารางเมตร โดยโครงการจัดพื้นที่สีเขียวชั้นล่างไม่น้อยกว่า 303 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่า 151.5 ตารางเมตร ซึ่งโครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 612.27 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 606 ตารางเมตร) คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อจำนวนคนในโครงการ 1.01 ตารางเมตร/คน โดยเป็นพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างขนาด 497.29 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 303 ตารางเมตร) และเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 359.21 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 151.5 ตารางเมตร) จึงมีความสอดคล้องกับแนวข้างต้น

3.2) ตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบาย ด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน ระบุว่า"กำหนดสัดส่วนของ "พื้นที่สีเขียวยั่งยืน" ใน "ที่ว่าง" ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยกำหนดพื้นที่สีเขียวยั่งยืน อย่างน้อยร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร"

ดังนั้น ตามแผนปฏิบัติการข้างต้น โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย โดยที่ดินโครงการมีขนาดพื้นที่ 1-1-88.7 ไร่ (2,354.80 ตารางเมตร) ต้องมีที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า 706.44 เมตร (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่โครงการ) โดยต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนในที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า 353.22 ตารางเมตร (คิดเป็นร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร) ซึ่งโครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนที่อยู่ภายนอกอาคารบริเวณชั้นล่าง 359.21 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 353.22 ตารางเมตร) คิดเป็นร้อยละ 50.85 ของพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร จึงมีความสอดคล้องกับแผนปฏิบัติการดังกล่าว

3.3) ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ระบุว่า "โครงการตั้งอยู่ในดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในต่อเนื่องกับย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองและเขตให้บริการของระบบขนส่งมวลชน มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 8 : 1 มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4 และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง

ดังนั้น บริษัทที่ปรึกษาจึงคำนวณพื้นที่น้ำซึมผ่าน โดยมีรายละเอียดดังนี้

$$\begin{aligned}
 &\text{พื้นที่อาคารรวม} = 20,397.50 \quad \text{ตร.ม.} \\
 &= (20,397.50 \times 4) / 100 \\
 &= 815.90 \quad \text{ตร.ม.} \\
 &\text{ต้องจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้} = \text{ร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตาม} \\
 &\quad \text{กฎกระทรวงให้ใช้บังคับใช้ผังเมือง} \\
 &\quad \text{รวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556} \\
 &= (815.90 \times 50) / 100 \\
 &= 407.95 \quad \text{ตร.ม.} \\
 &\text{โครงการจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้} \\
 &= 423.41 \text{ ตร.ม.} \\
 &= \text{ร้อยละ 51.89}
 \end{aligned}$$

ทั้งนี้โครงการจัดให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 51.89 ของพื้นที่ว่างพื้นที่อาคารรวม ดังนั้น การออกแบบพื้นที่สีเขียวของโครงการจึงมีความสอดคล้องกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

#### 2.6.11 การจัดการสระว่ายน้ำภายในโครงการ

โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำเพื่อให้บริการแก่ผู้พักอาศัยภายในโครงการบริเวณชั้น 22 มีพื้นที่ 113.40 ตารางเมตร และสระว่ายน้ำเด็กมีพื้นที่ 8.45 ตารางเมตร โดยสระว่ายน้ำของโครงการเป็นระบบเกลือ (Salt System) ซึ่งฆ่าเชื้อด้วยระบบเกลือ (Salt Chlorinator) เป็นระบบที่สร้างคลอรีนมาจากเกลือ โดยผ่านกระแสไฟฟ้าลงไปในสารละลายเกลือที่เรียกว่า Electrolysis จากขั้วหนึ่งไปยังอีกขั้วหนึ่ง เพื่อที่จะ

สลายพันธะของเกลือและทำการสร้างคลอรีนไฮเดรียมไฮโปครอไรต์ ให้มีความเข้มข้นประมาณ 2,500 - 4,000 มิลลิกรัม/ลิตร เพื่อใช้ในการฆ่าเชื้อโรคในสระว่ายน้ำ

## 2.6.12 ความปลอดภัยภายในโครงการ

โครงการจึงจัดให้มีระบบความปลอดภัยภายในโครงการ ดังนี้

### 1) ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)

เพื่อสามารถเฝ้าดูพื้นที่เพื่อป้องกันความปลอดภัยตามจุดต่างๆ โดยโครงการติดตั้งโทรทัศน์วงจรปิดไว้บริเวณต่าง ๆ ภายในโครงการ ได้แก่ ทางเข้า-ออกโครงการ ที่จอดรถ โถงต้อนรับ โถงลิฟต์ ลิฟต์ ทางเดินภายใน อาคารทุกชั้น และถนนภายในโครงการ

### 2) ระบบประตูคีย์การ์ด (Access Door)

การเข้า-ออกอาคารภายในโครงการ ใช้ระบบ Access Control ด้วยระบบ Keycard ซึ่งเป็นระบบ ควบคุมการเข้า-ออกอัตโนมัติที่ใช้กับบัตรอิเล็กทรอนิกส์หรือสมาร์ทการ์ด ผู้ใช้จะถูกกำหนดสถานะในการเข้า-ออก ในแต่ละพื้นที่

นอกจากนี้ ทางโครงการจะจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่ประจำตลอดเวลา (ตลอด 24 ชั่วโมง) เพื่อคอยอำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยและคอยสังเกตผู้ต้องสงสัยที่อาจจะแอบแฝงเข้ามาแล้วลักลอบขึ้นไปบนตัวอาคารเพื่อทำการโจรกรรมทรัพย์สินของผู้พักอาศัยได้ โดยจะแ่กรมระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) และระบบควบคุมการเข้าออกระบบ Access Control

## 2.7 การรับเรื่องร้องเรียน

### 2.7.1 การรับเรื่องร้องเรียนระยะรื้อถอน/ระยะก่อสร้าง

#### 1) ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน จำนวน 3 ช่องทาง ได้แก่

- กล่องรับเรื่องร้องเรียนที่ป้อมยามหน้าพื้นที่ก่อสร้างโครงการ
- หมายเลขโทรศัพท์ หรือ อีเมลของผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียน ซึ่งก่อนการก่อสร้าง โครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่จากโครงการเข้าพบผู้พักอาศัยข้างเคียง เพื่อแจ้งชื่อผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียน หมายเลขโทรศัพท์ และอีเมล รวมทั้งแสดงไว้ในป้ายประกาศหน้าพื้นที่ก่อสร้างโครงการ
- แจ้งด้วยตนเองที่สำนักงานก่อสร้างโครงการที่ตั้งอยู่ภายในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

#### 2) ขั้นตอนการรับเรื่องร้องเรียน

กำหนดขั้นตอนการรับเรื่องร้องเรียนในแต่ละขั้นตอน โดยหลังจากมีผู้เสียหายแจ้งเรื่องร้องเรียนผ่านช่องทางรับเรื่องร้องเรียน เจ้าหน้าที่รับเรื่องร้องเรียนจะต้องดำเนินการตรวจสอบบันทึกและรายงาน ข้อร้องเรียนให้ผู้บังคับบัญชา/เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องรับทราบ หลังจากนั้นจะมีเจ้าหน้าที่โครงการตรวจสอบและ แก้ไขปัญหาข้อร้องเรียน โดยหากปัญหาที่เกิดจากการก่อสร้างโครงการที่แก้ไขได้ทันทีโครงการจะต้องดำเนินการ แก้ไขให้ทันที และแจ้งรายงานผลให้ผู้ร้องเรียนรับทราบ ภายใน 24 ชั่วโมง หากมีปัญหที่แก้ไขไม่ได้ทันที โครงการจะมีการดำเนินการชดเชยความเสียหาย



## 2.8 มวลชนสัมพันธ์และความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (Corporate Social Responsibility)

ในการพัฒนาโครงการ Via ARI เวีย อารี (ชื่อเดิมคือ โครงการอาคารชุด อารี 1 (Ari 1)) ผู้พัฒนาโครงการได้เล็งเห็นถึงปัญหาของพื้นที่ชุมชนโดยรอบ จึงได้มีการกำหนดให้มีมาตรการด้านมวลชนสัมพันธ์และความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (Corporate Social Responsibility) ทั้งในระยะก่อสร้างและระยะเปิดดำเนินการ