# บทที่ 1
# บทนำ

# รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

**โครงการ ซัน ซิตี้ คอนโดมิเนียม (ชื่อเดิม บัดเจท ไบร์ท คอนโดมิเนียม)**

**ประจำเดือน มกราคม - มิถุนายน 2568**

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาของโครงการและการจัดทำรายงาน

โครงการ ซัน ซิตี้ คอนโดมิเนียม (ชื่อเดิม บัดเจท ไบร์ท คอนโดมิเนียม) ดำเนินงานโดยบริษัท เดอะซันซิตี้ จำกัด โครงการตั้งอยู่เลขที่ 275 ซอยจรัญสนิทวงศ์ 29/1 ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงบางขุนศรี เขตบางกอกน้อย 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 (ชื่อเดิม บัดเจท ไบร์ท คอนโดมิเนียม) ระหว่างเดือน มกราคม - มิถุนายน 2568
2. เพื่อจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่ได้กำหนดไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) โครงการ ซัน ซิตี้ คอนโดมิเนียม (ชื่อเดิม บัดเจท ไบร์ท คอนโดมิเนียม) ระหว่างเดือน มกราคม - มิถุนายน 2568
3. เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม มาเปรียบเทียบกับค่ามาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางสำหรับการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมภายในโครงการต่อไป
4. เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ และตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

## 1.3 ขอบเขตการดำเนินงาน

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

## 1.4 วิธีการศึกษาและทำรายงาน

การจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ซัน ซิตี้ คอนโดมิเนียม ซัน ซิตี้ คอนโดมิเนียม (ชื่อเดิม บัดเจท ไบร์ท 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 2568 พร้อมทั้งรายงานผลการตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน แก้ไข และ ติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
- แผนดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ทางบริษัทที่จัดทำรายงานได้ดำเนินการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของทางโครงการตามเงื่อนไขของมาตรการที่กำหนดไว้ ในระยะดำเนินการระหว่างเดือน มกราคม - มิถุนายน 2568

**ตารางที่ 1.5-1** แผนการดำเนินงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม

| กิจกรรม | ระยะเวลา (ปี พ.ศ. 2568) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 2568

**ตารางที่ 1.5-2** แผนการดำเนินงานตรวจติดตามผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ซัน ซิตี้ คอนโดมิเนียมซัน ซิตี้ คอนโดมิเนียม (ชื่อเดิม บัดเจท ไบร์ท คอนโดมิเนียม)

| ผลกระทบสิ่งแวดล้อม | ดัชนีที่ตรวจวัด | บริเวณที่ตรวจวัด/จุดเก็บตัวอย่าง | ระยะเวลา/ความถี่ | ผู้รับผิดชอบ |
|---|---|---|---|---|
| **1. สภาพภูมิประเทศ/ทรัพยากรดิน/สุนทรียภาพ** | - ขนาดพื้นที่สีเขียว และพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น<br>- ความสมบูรณ์ของต้นไม้ในพื้นที่สีเขียว | - ตรวจสอบขนาดพื้นที่สีเขียวและพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น<br>- ความสมบูรณ์ของต้นไม้ การดูแลรักษา | - ทุก 6 เดือน | นิติบุคคลอาคารชุด ซัน ซิตี้ คอนโดมิเนียม |
| **2. คุณภาพน้ำผิวดิน/การบำบัดน้ำเสีย/การระบายน้ำ** | - ตรวจวิเคราะห์ดัชนีคุณภาพน้ำประกอบด้วย<br>▪ ค่าความเป็นกรดและด่าง (pH)<br>▪ บีโอดี (BOD)<br>▪ สารแขวนลอย (SS)<br>▪ สารที่ละลายได้ทั้งหมด (TDH)<br>▪ ซัลไฟด์ (Sulfide)<br>▪ ทีเคเอ็น (TKN)<br>▪ น้ำมันและไขมัน (Oil and Grease) | - น้ำทิ้งก่อนเข้าระบบ 1 ตัวอย่าง /ระบบ รวมทั้งหมด 2 ตัวอย่าง<br>- 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 |
|---|---|---|---|---|
| | - ตรวจสอบปริมาณตะกอนในบ่อตกตะกอนและรางระบายน้ำ | - บ่อตกตะกอนและรางระบายน้ำของโครงการ | - ตรวจสอบอย่างน้อยเดือนละ1 ครั้ง | |
| | - จัดเก็บสถิติข้อมูลและรายงานผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำผ่านการบำบัดน้ำเสียให้เป็นไปตามกฎกระทรวง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและแบบการเก็บสถิติและข้อมูลการจัดทำบันทึกรายละเอียดและรายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย พ.ศ. 2555 | - บันทึกรายละเอียดของสถิติและข้อมูลซึ่งแสดงผลการการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ ตามแบบทส.1 เป็นประจำทุกวัน และสรุปผลตามแบบ ทส.2 ส่งต่อสำนักงานเขตบางกอกน้อย เป็นประจำทุกเดือน (ภายในวันที่ 15 เดือนถัดไป) | - การจัดเก็บสถิติตามแบบ ทส.1 จัดทำทุกวัน<br>- การสรุปรายงานตามแบบ ทส.2 จัดทำเดือนละ 1 ครั้ง และส่งรายงานต่อสำนักงานเขตบางกอกน้อย ภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป | |
| **3. การจัดการมูลฝอย** | - บริเวณห้องพักมูลฝอยชั่วคราวของแต่ละชั้นของอาคาร และห้องพักมูลฝอยที่ชั้นพื้น | - ความสะอาดของห้องพักมูลฝอย<br>- กลิ่นมูลฝอยบริเวณบริเวณห้องพักมูลฝอย | - สัปดาห์ละ 1 ครั้งโดยรวบรวมผลรายงานต่อ สผ. ทุก 6 เดือน | นิติบุคคลอาคารชุด ซัน ซิตี้ คอนโดมิเนียม |

| ผลกระทบสิ่งแวดล้อม | ดัชนีที่ตรวจวัด | บริเวณที่ตรวจวัด/จุดเก็บตัวอย่าง | ระยะเวลา/ความถี่ | ผู้รับผิดชอบ |
|---|---|---|---|---|
| **4. อาชีวอนามัยและความปลอดภัยในการทำงาน/การป้องกันอัคคีภัย** | - ตรวจสอบอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยให้พร้อมใช้งานได้อยู่เสมอ<br>- จัดให้มีการอบรม/ทบทวนความเข้าใจวิธีการใช้อุปกรณ์ระบบป้องกันอัคคีภัย และแผนอพยพหนีฉุกเฉินต่อพนักงานโครงการ | - อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย ทั้งระบบแจ้งเตือน ระบบดับเพลิง | - ตรวจสอบอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยประมาณ 2 ครั้งต่อปี<br>- อบรมวิธีการใช้อุปกรณ์ของระบบป้องกันอัคคีภัยและแผนอพยพหนีฉุกเฉินต่อพนักงานโครงการปีละ 1 ครั้ง | นิติบุคคลอาคารชุด ซัน ซิตี้ คอนโดมิเนียม |
| **5. การจราจร** | - บันทึกสถิติอุบัติเหตุบริเวณทางเข้า – ออกของโครงการ<br>- ตรวจสอบอุปกรณ์อำนวยความปลอดภัย เช่น ป้ายเตือนต่างๆการจราจรภายในโครงการให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ | - สถิติอุบัติเหตุทางเข้า-ออก<br>- อุปกรณ์อำนวยความปลอดภัยการจราจรภายในโครงการ | - บันทึกอุบัติเหตุสัปดาห์ละ 1 ครั้ง<br>- ตรวจสอบอุปกรณ์อำนวยความปลอดภัยประมาณ 2 ครั้ง/ปี โดยรวบรวมผล | นิติบุคคลอาคารชุด ซัน ซิตี้ คอนโดมิเนียม |

| ผลกระทบสิ่งแวดล้อม | ดัชนีที่ตรวจวัด | บริเวณที่ตรวจวัด/จุดเก็บตัวอย่าง | ระยะเวลา/ความถี่ | ผู้รับผิดชอบ |
|---|---|---|---|---|
| | | | รายงานต่อ สผ. ทุก 6 เดือน | |

## 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 ใต้ผิวทางถนนจรัญสนิทวงศ์ แล้วส่งน้ำเข้าท่อกิ่งเข้าซอยจรัญสนิทวงศ์ 29/1 ด้านหน้าโครงการ โดยโครงการจะติดตั้งมิเตอร์รับน้ำ ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 4 นิ้ว ผ่านเข้าท่อประธานขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางขนาด 2 นิ้วส่งน้ำเข้าสู่ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน อาคาร A ขนาด 45.12 ลบ.ม. จำนวน 2 ถังจากนั้นจะสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินของอาคารผ่านขนาดท่อ เส้นผ่าศูนย์กลาง 4 นิ้ว ไปพักที่ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าปริมาตร 25 ลบ.ม. เพื่อจ่ายเข้าสู่ระบบท่อน้ำประปาภายในพื้นที่แต่ละชั้นต่อไป ส่วนถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินอาคาร B ขนาด 42.25 ลบ.ม. จำนวน 2 ถัง จากนั้นจะสูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินของอาคารผ่านท่อขนาด 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. โครงการจึงเลือกใช้ถังดักไขมัน

ขนาด 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 เครื่องสูบตะกอนหมุนเวียนและตะกอนส่วนเกิน 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
- **บ่อปรับสภาพน้ำเสียขั้นสุดท้าย** 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 จำนวน 4 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 ถังรองรับจะเป็นสีแดงมีป้ายติด

ข้อความขยะอันตราย โดยทางโครงการจะจัดเก็บและนำไปรวมที่ห้องพักมูลฝอยอันตรายซึ่งจัดทำแยกจากห้องพักมูลฝอยทั่วไป

การเก็บรวบรวมมูลฝอย จากห้องพักขยะประจำชั้นของแต่ละอาคารจะมีแม่บ้านโครงการรวบรวมขยะ ในช่วงเวลาประมาณ 9-10 นาฬิกา ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ผู้พักอาศัยส่วนใหญ่ไปทำงานแล้ว และรถเก็บขนมูลฝอย มาเก็บขนมูลฝอยเดิมออกไปแล้ว จึงสามารถล้างห้องพักมูลฝอยและนำมูลฝอยที่เก็บใหม่ไปพักรวมที่ห้องพักมูลฝอยรวม และคัดแยกขยะภายในห้องพักขยะแห้ง เพื่อแยกขยะทั่วไป ขยะรีไซเคิล และขยะอันตรายออกจากกันอีกครั้ง ซึ่งจะทำการคัดแยกในบริเวณห้องพักมูลฝอยแห้งเท่านั้น โดยแม่บ้านจะต้องใส่ผ้าปิดจมูก สวมถุงมือ และใส่รองเท้าบูทในการรวบรวมและคัดแยกขยะทุกครั้ง หลังจากทำการคัดแยกเสร็จ ขยะทั้งหมดจะบรรจุในถุงดำที่รัดปากเรียบร้อยพร้อมส่งต่อรถเก็บขนของสำนักงานเขต และแม่บ้านจะทำความสะอาดล้างพื้นห้องพักมูลฝอยรวม ซึ่งมีท่อระบายน้ำรวบรวมน้ำล้างห้องพักขยะไปยังระบบบำบัดน้ำเสียรวมของโครงการ

**4) การป้องกันผลกระทบจากขยะมูลฝอย**

โครงการป้องกันผลกระทบด้านทัศนียภาพด้วยพื้นที่สีเขียวบริเวณด้านหน้าห้องพักมูลฝอยรวม ประกอบด้วยชาฮกเกี้ยน พลับพลึง ลิ้นกระบือ และมีไม้ใหญ่ประกอบด้วย ทองหลางด่างและแคนาบดบังตลอดแนวด้านหน้าห้องพักขยะ

**5) การส่งขยะมูลฝอยต่อรถเก็บขยะมูลฝอย**

โครงการได้ประสานงานกับฝ่ายรักษาความสะอาดและสวนสาธารณะ สำนักงานเขตบางกอกน้อย เพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยเข้ามาเก็บขนมูลฝอยวันละ 1 ครั้ง ในทางปฏิบัติรถเก็บขนขยะจะเข้าเก็บขยะในซอย จรัญสนิทวงศ์ 29/1 ทุกวัน โดยเข้ามาในช่วงเวลาประมาณ 11.00-13.00 นาฬิกา ซึ่งการเก็บมูลฝอยของรถเก็บขยะจะจอดที่ริมถนนด้านหน้าโครงการ แล้วจะเข้ามาขนขยะที่รวบรวมมัดปากถุงแล้วไปทั้งหมด

### 1.7.5 ระบบไฟฟ้า

ระบบไฟฟ้าของโครงการ จะได้รับบริการจากการไฟฟ้านครหลวงเขตธนบุรี ผ่านระบบไฟฟ้า เข้าสู่เส้นเมไฟฟ้าเพื่อเชื่อมต่อกับหม้อแปลงไฟฟ้าของโครงการ 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

### 1.7.7 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

### 1.7.8 ระบบการจราจรและพื้นที่จอกรถ

**1) ถนนภาระจำยอม เชื่อมกับถนนจรัญสนิทวงศ์**

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 ช่องทางเดียว 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

### 1.7.9 การจัดพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวเพื่อเป็นพื้นที่เพื่อการพักผ่อนหย่อนใจให้แก่ผู้เข้าพักในโครงการ ทั้งหมด 820.6 ตารางเมตร โดยได้พิจารณาการจัดพื้นที่สีเขียวให้มีตามเกณฑ์ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่ได้กำหนดให้อาคารอยู่อาศัยรวมต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อย

กว่า 1 คน ต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยให้จัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด และจะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง และตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน (พ.ศ. 2550) และโครงการจะต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืน ไม่น้อยกว่าร้อยละ 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

### 1.7.10 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 1.7.10-1** สภาพแวดล้อมโครงการปัจจุบัน