

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งและการเข้าถึงพื้นที่โครงการ

2.1.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ เดอะ มูฟ สุขุมวิท 107 (THE MUVE SUKHUMVIT 107) ของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ซอยแบร์ริง 5 ถนนสุขุมวิท 107 แขวงบางนาใต้ เขตบางนากรุงเทพมหานคร ดังรูปที่ 2.1-1 โดยเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดความสูง 8 ชั้น ที่มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวม 254 ห้องมีความสูงจากระดับพื้นดินถึงชั้นดาดฟ้า 22.95 เมตร ดำเนินการบนโฉนดที่ดินจำนวน 2 แปลง พื้นที่รวม 2,764 ตารางเมตร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัทแสตนลิริ จำกัด (มหาชน)

สำหรับการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ สามารถใช้โครงข่ายเส้นทางคมนาคมทางบกเป็นหลัก โดยโครงการมีทางเข้า-ออกเชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิท 107 เป็นหลัก ซึ่งมีรายละเอียดการเดินทางเข้า-ออกโครงการ ดังนี้

1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ จะใช้ถนนสุขุมวิท 107 เป็นเส้นทางหลักในการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ ทั้งนี้ รายละเอียดของเส้นทางต่าง ๆ แสดงดังรูปที่ 2.1-2 เส้นทางคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ และมีรายละเอียดดังนี้ทิศทางมุ่งเข้าโครงการ

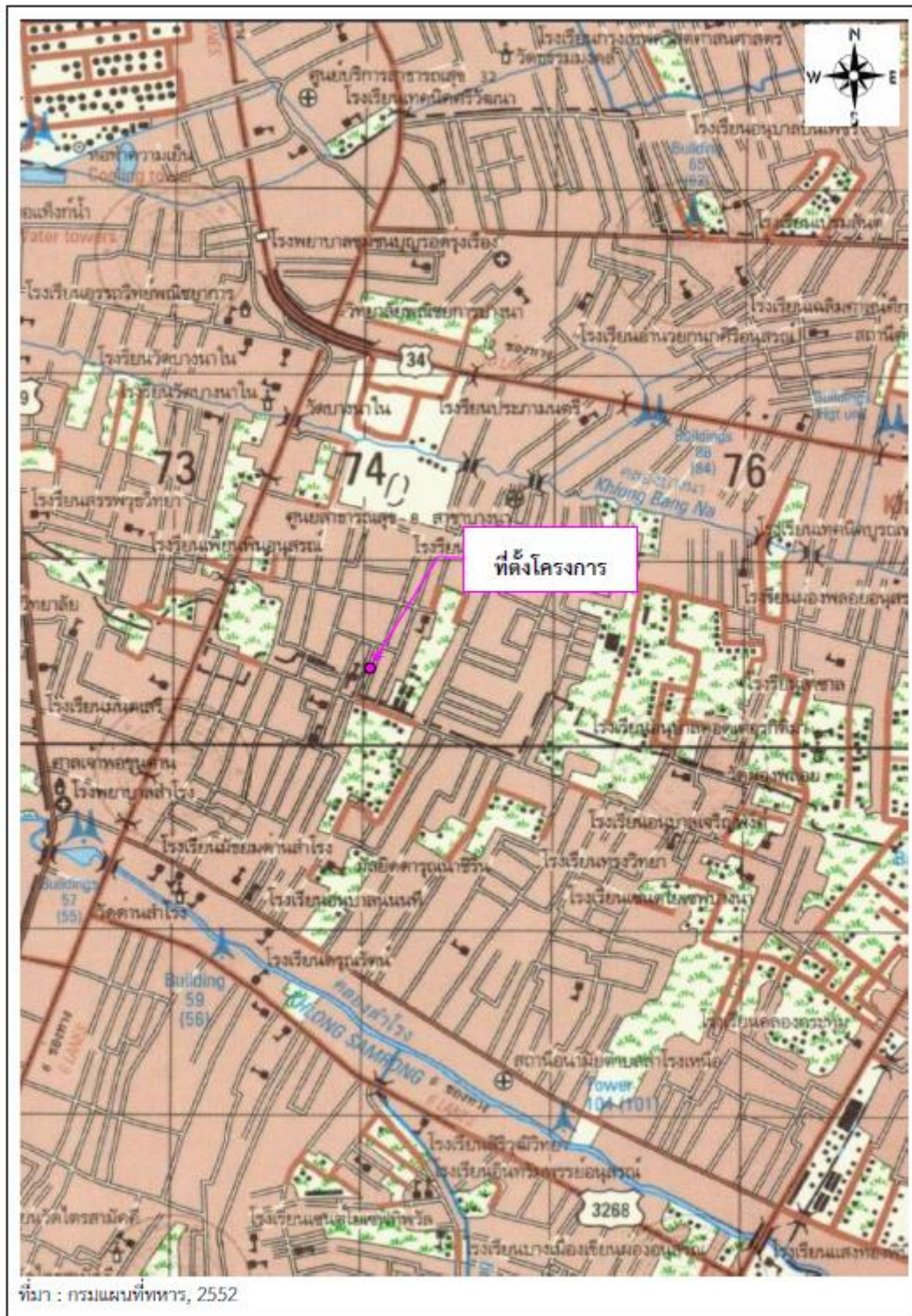
ทิศทางมุ่งเข้าโครงการ

1. ถนนสุขุมวิท (ทิศใต้) จากถนนสุขุมวิท (ทิศใต้) มุ่งตรงมาตามถนนสุขุมวิทถึงทางแยกแบร์ริงเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนแบร์ริง มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 850 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยแบร์ริง 5 จากนั้นมุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 150 เมตร โครงการจะอยู่ทางด้านซ้ายมือ
2. ถนนสุขุมวิท (ทิศเหนือ) กรณีใช้ถนนลาซาลเข้าสู่โครงการ จากถนนสุขุมวิท (ทิศเหนือ) มุ่งตรงมาตามถนนสุขุมวิท เลี้ยวซ้ายที่ทางแยกลาซาลเข้าสู่ถนนลาซาล มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 600 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยลาซาล 12 มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 200 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยลาซาล 8 จากนั้นมุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 200 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยแบร์ริง 5 มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 150 เมตร โครงการจะอยู่ทางด้านขวามือ กรณีใช้ถนนแบร์ริงเข้าสู่โครงการ จากถนนสุขุมวิท (ทิศเหนือ) มุ่งตรงมาตามถนนสุขุมวิทถึงทางแยกแบร์ริง เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนแบร์ริง มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 850 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยแบร์ริง 5 จากนั้นมุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 150 เมตร โครงการจะอยู่ทางด้านซ้ายมือ
3. ถนนลาซาล จากถนนลาซาล (ด้านถนนศรีนครินทร์) มุ่งตรงมาตามถนนลาซาล เข้าสู่ซอย

- (ด้านถนนศรีนครินทร์) ลาซาล 20 มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 250 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยลาซาล 8 จากนั้นมุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 220 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยแบริ่ง 5 มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 150 เมตร โครงการจะอยู่ทางด้านขวามือ
4. ถนนแบริ่ง
(ด้านถนนศรีนครินทร์) จากถนนแบริ่ง (ด้านถนนศรีนครินทร์) มุ่งตรงมาตามถนนแบริ่ง เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยแบริ่ง 5 จากนั้นมุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 150 เมตร โครงการจะอยู่ทางด้านซ้ายมือ

ทิศทางมุ่งออกโครงการ

1. ถนนสุขุมวิท (ทิศใต้) จากโครงการ เลี้ยวขวาออกสู่ซอยแบริ่ง 5 มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 150 เมตร เลี้ยวขวา เพื่อออกสู่ถนนแบริ่ง มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 850 เมตร เลี้ยวซ้ายที่ทางแยกแบริ่ง เพื่อมุ่งสู่ถนนสุขุมวิท (ทิศใต้)
2. ถนนสุขุมวิท (ทิศเหนือ) กรณีใช้ถนนลาซาลออกจากโครงการ จากโครงการ เลี้ยวซ้ายออกสู่ซอยแบริ่ง 5 มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 150 เมตร เลี้ยวซ้ายออกสู่ซอยลาซาล 8 จากนั้นมุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 200 เมตร จากนั้นเลี้ยวขวาออกสู่ซอยลาซาล 12 มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 200 เมตร เลี้ยวซ้ายออกสู่ถนนลาซาล มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 600 เมตร เลี้ยวขวาที่ทางแยกลาซาล เพื่อมุ่งสู่ถนนสุขุมวิท (ทิศเหนือ) กรณีใช้ถนนแบริ่งออกจากโครงการ จากโครงการ เลี้ยวขวาออกสู่ซอยแบริ่ง 9 มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 150 เมตร เลี้ยวขวาออกสู่ถนนแบริ่งมุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 850 เมตร เลี้ยวขวาที่ทางแยกแบริ่ง เพื่อมุ่งออกถนนสุขุมวิท (ทิศเหนือ)
3. ถนนลาซาล
(ด้านถนนศรีนครินทร์) จากโครงการ เลี้ยวซ้ายออกสู่ซอยแบริ่ง 5 มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 150 เมตร เลี้ยวขวาออกสู่ซอยลาซาล & มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 220 เมตร เลี้ยวซ้ายออกสู่ซอยลาซาล 20 จากนั้นมุ่งไปตามเส้นทางเพื่อมุ่งสู่ถนนลาซาล (ด้านถนนศรีนครินทร์)
4. ถนนแบริ่ง
(ด้านถนนศรีนครินทร์) จากโครงการ เลี้ยวขวาออกสู่ซอยแบริ่ง 5 มุ่งตรงต่อมาอีกประมาณ 150 เมตร เลี้ยวซ้ายเพื่อออกสู่ถนนแบริ่ง จากนั้นมุ่งไปตามเส้นทาง เพื่อมุ่งสู่ถนนแบริ่ง (ด้านถนนศรีนครินทร์)



รูปที่ 2.1-1 ที่ตั้งของโครงการ



2.2 สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและสภาพแวดล้อมโดยรอบ

สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน มีพืชพืชขึ้นปกคลุม อีกทั้งยังพบไม้ล้มลุก ไม้พุ่ม ไม้ยืนต้น และไม้เลื้อย ภายในพื้นที่ ได้แก่ บอน รัก ชีโก๋อ่าน กระถิน ประดู่บ้าน กระทกรก หญ้าขน ตะขบฝรั่ง และรูปถุนี เป็นต้น

สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงโครงการ ในระยะ 1 กิโลเมตร พื้นที่ส่วนใหญ่เป็น อาคารพาณิชย์ ตึกแถว อาคารที่อยู่อาศัย (หมู่บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม บ้านเดี่ยว) อาคารอยู่อาศัยรวม สถาบันการศึกษา และศาสนสถาน เป็นต้น

2.3 รายละเอียดโครงการ

2.3.1 กลุ่มเป้าหมาย

การเติบโตด้านที่อยู่อาศัยในมิโนพื้นที่เขตบางนาเพิ่มขึ้น ตามการเปลี่ยนแปลงสภาพพื้นที่ที่มีการพัฒนาด้านการคมนาคมที่สะดวกในการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่ ทำให้ประชาชน พนักงานบริษัท และผู้ที่ปฏิบัติงานอยู่ในพื้นที่ดังกล่าวมีความต้องการที่พักที่อยู่ใกล้ที่ทำงานมากขึ้น อีกทั้งประชาชนและพนักงานบางส่วนมีความประสงค์เป็นเจ้าของห้องพักของตนเอง เพื่อสามารถใช้เป็นที่พักของตนเองได้ และสามารถขายต่อเมื่อย้ายไปทำงานในที่อื่นที่ห่างไกลจากพื้นที่เดิมทำให้ได้มูลค่าที่พักคืน หรือได้มูลค่าเพิ่มมากขึ้น

การพัฒนาโครงการจึงกำหนดรูปแบบโครงการให้เหมาะสมกับผู้มีรายได้ประจำที่มีความมั่นคงของรายได้ ช่วงอายุอยู่ในวัยเริ่มต้นการทำงาน การกำหนดขนาดของห้องพักให้เหมาะสมกับช่วงรายได้ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก การกำหนดสภาพแวดล้อมของโครงการ เน้นให้มีความโล่ง มีถนนรอบอาคาร โครงการเพื่อให้มีการถ่ายเทอากาศได้ดี สามารถพักผ่อนได้แม้ไม่เปิดเครื่องปรับอากาศ และไม่รู้สึกร้อนอึด เพื่อให้เกิดความคุ้มค่าเหมาะสมต่อการเป็นเจ้าของห้องพัก

2.3.2 ประเภท และขนาดของโครงการ

โครงการ เดอะ มูฟ สุขุมวิท 107 (THE MUVE SUKHUMVIT 107) เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดความสูง 8 ชั้น ที่มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวม 254 ห้อง มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงชั้นดาดฟ้า 22.95 เมตร รูปทรงอาคารมีเป็นลักษณะคล้ายตัวอักษร L ที่โอบล้อมด้วยพื้นที่สีเขียว และมีจำนวนที่จอดรถยนต์ทั้งสิ้น 75 คัน

สำหรับการจัดพื้นที่จอดรถส่วนใหญ่ออกแบบให้อยู่ภายใต้อาคาร เพื่อเพิ่มพื้นที่สีเขียวไว้ที่ระดับพื้นดินให้เกิดความร่มรื่นให้มากที่สุด

สำหรับโทนสีของอาคารโครงการนั้น โครงการได้ทบทวนการเลือกใช้เฉดสีโทนน้ำตาลแดง โดยโครงการได้มีการปรับโทนสีที่ใช้ โดยมีการลดเฉดสีแดงลง เพื่อลดผลกระทบจากการสะท้อนแสงของสีอาคารต่ออาคารและบ้านพักอาศัยข้างเคียง อีกทั้ง ช่วยให้อาคารโครงการมีความสอดคล้องกับบ้านพักอาศัย อาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยรอบ ส่งผลให้อาคารโครงการมีความแปลกแยก (Alienation) จากสภาพพื้นที่โดยรอบที่น้อยลง โดยภาพจำลองอาคารโครงการก่อนและหลังการเปลี่ยนเฉดสี

2.3.3 การใช้ประโยชน์พื้นที่ภายในอาคาร

อาคารโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ขนาดความสูง 8 ชั้น มีการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 254 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 241 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 13 ห้อง) ห้องสำนักงาน นิติบุคคลอาคารชุด ห้อง MDB ห้องปั๊ม โถงต้อนรับ ห้องอเนกประสงค์ (ใช้ประโยชน์เป็นห้องซักรีด) ห้องงานไฟฟ้า ห้องพักขยะมูลฝอยประจำชั้น โถงลิฟต์ ลิฟต์ บันได ทางเดิน ถังเก็บน้ำสำเร็จรูปชั้นดาดฟ้า และที่จอดรถยนต์จำนวน 75 คัน (โดยเป็นที่จอดแบบปกติ จำนวน 55 คัน (ในจำนวนนี้เป็นที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 3 คัน) และที่จอดรถระบบอัตโนมัติ 2 ชั้น จำนวน 20 คัน) โดยมีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 9,888.48 ตารางเมตร

2.3.4 อัตราส่วนการใช้ที่ดินของโครงการ

โครงการมีขนาดเนื้อที่ดิน 1-2-91 ไร่ หรือ 2,764 ตารางเมตร แบ่งการใช้ประโยชน์บนพื้นที่สรุปได้ดังนี้

- พื้นที่อาคารรวมที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 9,888.48 ตารางเมตร
- พื้นที่อาคารปกคลุมทั้งหมด 1,280.50 ตารางเมตร
- พื้นที่ว่าง 1,483.50 ตารางเมตร ประกอบด้วย พื้นที่ลานคอนกรีต ที่จอดรถและทางวิ่ง

นอกอาคาร พื้นที่ทางเดินเข้าอาคาร 900.43 ตารางเมตร เป็นพื้นที่สีเขียวระดับพื้นดิน 571.51 ตารางเมตร พื้นที่ที่เหลือเป็นทางเดินเข้าอาคาร และพื้นที่เพื่อสาธารณูปการ 11.56 ตารางเมตร

2.3.5 แนวอาคารและระยะถอยร่นของโครงการ

อาคารของโครงการมีระยะถอยร่นจากแนวอาคารโครงการถึงแนวเขตที่ดิน ดังนี้

ทิศเหนือ	แนวอาคารอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดิน	2.222-13.926	เมตร
ทิศตะวันออก	แนวอาคารอยู่ห่างจากแนวเขตทางซอยเบิ่ง	5 5.626 - 6.239	เมตร
ทิศใต้	แนวอาคารอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดิน	3.540 - 4.650	เมตร
ทิศตะวันตก	แนวอาคารอยู่ห่างจากแนวเขตทางซอยเบิ่ง	3 3.114 - 5.874	เมตร

2.4 ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องและความสอดคล้องในการดำเนินโครงการ

การก่อสร้างอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่ โดยสามารถพิจารณาเปรียบเทียบตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้ดังนี้

1) ข้อกำหนดการใช้ที่ดิน ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 จากการตรวจสอบที่ตั้งโครงการ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ออกตามความในพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518 พบว่าโครงการตั้งอยู่ในซอยเบิ่ง 5 ถนนสุขุมวิท 107 แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร อยู่ในพื้นที่ ข. 6-46 ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

2) กฎหมายควบคุมอาคาร ประกอบด้วย

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

(3) กฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคาร สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564

3) ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

สำหรับการพิจารณาเปรียบเทียบข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินโครงการที่เป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด)

2.5 ผู้พักอาศัยและพนักงานโครงการ

1) ผู้พักอาศัยโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ที่มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวม 254 ห้อง ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยขนาดพื้นที่ไม่เกิน 35 ตารางเมตร จำนวน 241 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 13 ห้อง การคาดการณ์จำนวนผู้เข้าพักประเมินตามขนาดของพื้นที่ที่ห้องพัก (อ้างอิงจากเกณฑ์ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดให้พื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตรใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป)

2) พนักงานประจำโครงการ

พนักงานประจำโครงการ ได้แก่ เจ้าหน้าที่สำนักงาน แม่บ้าน และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยรวม จำนวนพนักงาน มีจำนวนไม่เกิน 10 คน

2.6 ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

2.6.1 ระบบน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้ในโครงการ

โครงการตั้งอยู่ที่ซอยแบริ่ง 5 ถนนสุขุมวิท 107 แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร ขอบรับบริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สาขาพระโขนง เพื่อใช้ในการอุปโภค-บริโภคภายในโครงการซึ่งมีท่อประธานวางตามแนวถนนสุขุมวิท 107 และมีท่อแยกเข้าสู่ซอยแบริ่ง 5 โดยท่อน้ำประปาโครงการเชื่อมผ่าน ท่อขนาด 65 มิลลิเมตร ส่งน้ำเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จากนั้นจึงสูบส่งสู่ถังเก็บน้ำสำเร็จรูปชั้นดาดฟ้าของอาคารแล้วจ่ายเข้าสู่ห้องพักในอาคารต่อไป ทั้งนี้สำนักงานประปาสาขาพระโขนงได้ออกหนังสือรับรองการจ่ายน้ำให้กับโครงการ

2) ปริมาณน้ำใช้

กิจกรรมที่ก่อให้เกิดการใช้ น้ำของโครงการส่วนใหญ่มาจากการอุปโภค บริโภค ของผู้พักอาศัย และส่วนอื่นๆ ประมาณ 160 ลูกบาศก์เมตร/วัน รายละเอียดการประเมินความต้องการน้ำใช้

3) การสำรองน้ำใช้

โครงการมีการสำรองน้ำใช้ในโครงการปริมาตรรวม 207.22 ลูกบาศก์เมตร และมีการสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิง เท่ากับ 15.0 ลูกบาศก์เมตร โดยมีรายละเอียดของถังเก็บน้ำใช้ ดังนี้

(1) ถังเก็บน้ำใต้ดิน เป็นถังคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 2 ถัง มีขนาดความจุรวม 162.22 ลูกบาศก์เมตร ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำใต้ดิน 1 มีความจุ 65.88 ลูกบาศก์เมตร และถังเก็บน้ำใต้ดิน 2 มีความจุ 96.34 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งใช้เป็นน้ำสำรองใช้เพื่ออุปโภค-บริโภคทั้งหมด โดยจะติดตั้งเครื่องสูบน้ำอัตโนมัติการสูบ 35 ลูกบาศก์เมตร/ ชั่วโมง ความสูงน้ำ 35 เมตร จำนวน 2 เครื่อง สลับการทำงาน

(2) ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า เป็นถังเก็บน้ำสำเร็จรูป ความจุ 30 ลูกบาศก์เมตร/ถัง จำนวน 2 ถังรวมความจุ 60 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็นน้ำสำรองใช้ 45 ลูกบาศก์เมตร และน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง 15 ลูกบาศก์เมตร

จากความต้องการใช้น้ำรวมประมาณ 160 ลูกบาศก์เมตร/วัน เมื่อพิจารณาความเพียงพอของน้ำสำรองใช้ในถังเก็บน้ำใต้ดินและถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าที่มีปริมาตรรวม 207.22 ลูกบาศก์เมตร ($162.22 + 45$) ดังนั้น สามารถสำรองน้ำใช้ในโครงการได้ไม่น้อยกว่า 1 วัน ($207.22/160 = 1.3$ วัน)

4) การรักษาความสะอาดถังเก็บน้ำ

ถังเก็บน้ำใต้ดินของโครงการเป็นถังคอนกรีตเสริมเหล็ก ซึ่งอาจมีการปนเปื้อนจากเนื้อคอนกรีตและตะกอนที่สะสมในถังเก็บน้ำ จึงกำหนดให้มีมาตรการป้องกันปัญหาด้านสุขอนามัยของผู้พักอาศัยภายในโครงการ ดังนี้

1. กำหนดให้ภายในถังเก็บน้ำเคลือบสารป้องกันการปนเปื้อนสารพิษจากคอนกรีตโครงสร้างซึ่งสารเคลือบที่ใช้จะเลือกใช้ชนิดที่ปลอดภัยต่อการอุปโภคบริโภค

2. กำหนดให้ล้างถังเก็บน้ำของโครงการปีละ 1 ครั้ง โดยการล้างให้ทำที่ละ 1 ถัง ทั้งถังเก็บน้ำใต้ดินและถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า เพื่อให้ถังเหลือรองรับการใช้น้ำของผู้พักอาศัยได้อย่างต่อเนื่อง ไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้งานของผู้พักอาศัยในโครงการ โดยก่อนทำการล้างถังเก็บน้ำจะมีการประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยทราบล่วงหน้าก่อน 1 สัปดาห์

ทั้งนี้ ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง ของโครงการ ออกแบบให้มีเสาเข็มรับน้ำหนัก โดยแบบขยายและรูปตัด เสาเข็มรับน้ำหนัก

2.6.2 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

1) ปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

แหล่งกำเนิดน้ำเสียหลักของโครงการมาจากกิจกรรมต่างๆ ของส่วนห้องพักอาศัย ห้องน้ำส่วนกลาง และส่วนอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในโครงการ การคาดการณ์ปริมาณน้ำเสีย คิดอัตราการเกิดน้ำเสียเท่ากับร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ในส่วนพักอาศัยและกิจกรรมต่าง ๆ (ไม่รวมปริมาณน้ำรดต้นไม้) โดยโครงการมีน้ำเสียประมาณ 159 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) ระบบรวบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลภายในอาคาร

น้ำจากพื้นห้องน้ำและอ่างล้างมือในห้องน้ำจะระบายผ่านท่อรวบรวมน้ำเสีย (Waste Pipe: W) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100-150 มิลลิเมตร น้ำเสียจากครัวและน้ำเสียจากห้องน้ำจะระบายลงสู่ส่วนดักไขมัน (Grease Trap) ส่วนน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลจากห้องน้ำจะระบายผ่านท่อรวบรวมสิ่งปฏิกูล (Soil Pipe: S) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 - 150 มิลลิเมตร ลงสู่ส่วนแยกกากตะกอนหนัก (Solid Separation Tank)

3) รายละเอียดระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

โครงการจะจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียแบบเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (Aeration activated sludge process, A/S) จำนวน 1 ชุด ความสามารถรองรับน้ำเสีย 170 ลูกบาศก์เมตร/ วันตำแหน่งติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียอยู่ใต้ทางวิ่งรถด้านทิศใต้ของพื้นที่โครงการ

4) ระบบกำจัดละอองลอย (Aerosol) และก๊าซมีเทนจากระบบบำบัดน้ำเสีย

โครงการได้จัดให้มีระบบกำจัดละอองลอย (Aerosol) และก๊าซมีเทน ที่อาจเกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ เพื่อลดผลกระทบเนื่องมาจากการระบายก๊าซมีเทนออกสู่บรรยากาศโดยตรงและผลกระทบต่อสุขภาพของผู้พักอาศัยภายในโครงการจากเชื้อโรคที่ปะปนมากับละอองน้ำเสีย

2.6.3 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

1) ระบบระบายน้ำฝนภายในโครงการ

การระบายน้ำฝนสำหรับชั้นดาดฟ้าของอาคารโครงการ น้ำที่ไหลจากพื้นชั้นดาดฟ้าจะระบายลงสู่หัวรับน้ำฝนขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 80 มิลลิเมตร (3 นิ้ว) เชื่อมต่อกับท่อระบายน้ำฝนแนวดิ่งขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 80 มิลลิเมตร สำหรับน้ำฝนจากระเบียงห้องพัก จะไหลลงสู่หัวรับน้ำฝนขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 50 มิลลิเมตร (2 นิ้ว) และระบายสู่ท่อระบายน้ำฝนแนวดิ่งน้ำฝนที่ระบายจากอาคารโครงการ จะระบายลงบ่อพักน้ำรอบอาคาร ซึ่งต่อเชื่อมท่อระบายน้ำคอนกรีต ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.4 เมตร โดยท่อระบายน้ำจะทำหน้าที่รวบรวม

น้ำฝนที่ตกภายในพื้นที่โครงการไปยังบ่อหนึ่งน้ำ ซึ่งอยู่ใต้ที่จอดรถและทางวิ่งรถทางด้านทิศเหนือของโครงการ จำนวน 1 บ่อ ความจุ 208.12 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งควบคุมอัตราการระบายน้ำออกด้วยเครื่องสูบน้ำสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมซอยเบริ่ง 5 เพื่อระบายลงสู่ท่อระบายน้ำซอยลาซาล 8 และท่อระบายน้ำซอยสุขุมวิท 105 ก่อนไหลไปยังท่อระบายน้ำริมถนนสุขุมวิท และลงสู่คลองลำโรงต่อไป

2) ระบบระบายน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัด

น้ำทิ้งจากน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจากงานมีคุณภาพตามมาตรฐานคุณภาพน้ำทิ้งจากบ่อพักน้ำใส จะสูบออกผ่านท่อระบายน้ำ PVC ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 110 มิลลิเมตร เข้าสู่บ่อดักขยะและบ่อตรวจคุณภาพน้ำก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมซอยเบริ่ง 5 เพื่อระบายลงสู่ท่อระบายน้ำซอยลาซาล 8 และท่อระบายน้ำซอยสุขุมวิท 105 ก่อนไหลไปยังท่อระบายน้ำสาธารณะบริเวณริมถนนสุขุมวิท และลงสู่คลองลำโรงต่อไป

3) การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

หลักการออกแบบระบบระบายน้ำเพื่อการป้องกันน้ำท่วมพื้นที่รองรับการระบายน้ำ โดยการควบคุมอัตราการระบายน้ำฝนรวมอัตราการระบายน้ำที่ออกจากโครงการให้มีอัตราการระบายน้ำรวมต่ำกว่าช่วงก่อนการพัฒนาโครงการ รวมทั้งจัดให้มีการหน่วงปริมาณน้ำฝนส่วนเกินจากปริมาณน้ำฝนก่อนการพัฒนาโครงการที่ตกสะสมภายในโครงการไม่น้อยกว่า 3 ชั่วโมง เพื่อลดภาระของระบบระบายน้ำสาธารณะโครงการมีขนาดพื้นที่ 1-2-91 ไร่ หรือ 2,764 ตารางเมตร สภาพพื้นที่ปัจจุบันเป็นพื้นที่ว่าง ซึ่งค่าสัมประสิทธิ์การไหลนองของพื้นที่ (ค่า C เฉลี่ย) เท่ากับ 0.30 การไหลของน้ำจากพื้นที่ไหลผ่านหน้าดินมายังบ่อพักน้ำของซอยเบริง 5 เมื่อคำนวณระยะเวลาการรวมตัวของน้ำ (T_c) เท่ากับ 19.94 นาที ความเข้มน้ำฝนสูงสุดที่เวลาการรวมตัวของน้ำ (T_c) เท่ากับ 92.79 มิลลิเมตร/ชั่วโมง จึงมีอัตราการระบายน้ำก่อนการพัฒนาโครงการ เท่ากับ 0.02 ลูกบาศก์เมตร/วินาที

2.6.4 การจัดการมูลฝอย

1) แหล่งกำเนิดและปริมาณมูลฝอยของโครงการ

แหล่งกำเนิดมูลฝอยของโครงการมาจากกิจกรรมของผู้พักอาศัยในส่วนต่างๆ ของโครงการ และมูลฝอยจากพนักงานโครงการ โดยปริมาณมูลฝอยของโครงการประเมินได้จากเกณฑ์อัตราการเกิดมูลฝอยที่ 1 กิโลกรัม/คน/วัน

2) การเก็บรวบรวมมูลฝอยประจำชั้น

โครงการได้จัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นไว้บริเวณชั้นพักอาศัย (ชั้นที่ 2-8) ชั้นละ 1 แห่ง โดยเป็นห้องที่มีประตูปิดชิดชิด ภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นมีการจัดวางถังรองรับมูลฝอยแบ่งประเภทมูลฝอยเป็น 4 ประเภท ได้แก่ ถังรองรับมูลฝอยย่อยสลายได้ (ถังสีเขียว) ขนาด 250 ลิตร จำนวน 1 ถัง ถังรองรับมูลฝอยทั่วไป (ถังสีฟ้า) ขนาด 60 ลิตร จำนวน 1 ถัง ถังรองรับมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ (ถังสีเหลือง) ขนาด 250 ลิตร จำนวน 2 ถัง ถังรองรับมูลฝอยอันตราย (ถังสีเทา) ขนาด 60 ลิตร จำนวน 1 ถัง และภายในถังรองรับมูลฝอยทุกถังจะมีถังรองรับมูลฝอยอีกชั้น โครงการจัดให้มีถังรองรับมูลฝอยแยกประเภทได้อย่างเพียงพอต่อปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในแต่ละชั้น

-ชั้นที่ 2 มีจำนวนห้องพักอาศัย 32 ห้อง มีผู้พักอาศัย 98 คน คาดว่ามีปริมาณมูลฝอยทั้งหมด 98 กิโลกรัม/วันหรือ 530 ลิตร/วัน โดยแบ่งเป็น มูลฝอยย่อยสลายได้ 130 ลิตร/วัน มูลฝอยทั่วไป 40 ลิตร/วัน มูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ 350 ลิตร/วัน และมูลฝอยอันตราย 10 ลิตร/วัน

- ชั้นที่ 3 - 8 นวนต้องพักอาศัย 37 ห้องขึ้น มีผู้พักอาศัย 115 คน/ชั้น คาดว่ามีภาวปริมาณมูลฝอยทั้งหมด 115 กิโลกรัม/วัน หรือ 630 ลิตร/วัน โดยแบ่งเป็น มูลฝอยย่อยสลายได้ 160 ลิตร/วัน มูลฝอยทั่วไป 50 ลิตร/วัน มูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ 410 ลิตร/วัน และมูลฝอยอันตราย 10 ลิตร/วัน

นอกจากนี้ โครงการได้จัดให้ถังรองรับมูลฝอยตั้งไว้บริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ห้องสำนักงานนิติบุคคล ห้องอเนกประสงค์ เป็นต้น โดยจัดเตรียมถังรองรับมูลฝอยขนาด 60 ลิตร พร้อมฝาปิดวางไว้บริเวณห้อง

ดังกล่าว จำนวน 4 ถัง แบ่งเป็น ถังรองรับมูลฝอยย่อยสลายได้ ถังรองรับมูลฝอยทั่วไป ถังรองรับมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ และถังรองรับมูลฝอยอันตราย ภายในถังจะมีถังรองรับมูลฝอยตามประเภทของมูลฝอย โดยแยกสีถังตามประเภทของมูลฝอยอย่างชัดเจน

สำหรับการจัดการหน้ากากอนามัยและชุดตรวจ ATK ที่ใช้แล้วของผู้พักอาศัย มีดังนี้

(1) หน้ากากอนามัยที่ใช้แล้ว ให้จัดการตามคำแนะนำวิธีกำจัดหน้ากากอนามัยที่ใช้แล้ว ในสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ของกระทรวงสาธารณสุข กำหนดให้หน้ากากอนามัยสำหรับคนทั่วไป และผู้ที่แยกสังเกตอาการที่บ้าน ให้ใส่ถุงรองรับมัดปากถุงให้แน่นและทิ้งลงในถังรองรับมูลฝอยทั่วไปได้ อีกทั้งโครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัย ไม่จัดเป็นแหล่งกำเนิดมูลฝอยติดเชื้อ ตามประกาศกระทรวงสาธารณสุข เรื่อง กำหนดประเภทมูลฝอยหรือแหล่งกำเนิดมูลฝอยติดเชื้ออื่นที่ถือว่าเป็นมูลฝอยติดเชื้อ พ.ศ. 2565

(2) ชุดตรวจ ATK ให้จัดการทำตามคำแนะนำของกรมอนามัย เมื่อเดือนมีนาคม 2565 โดยชุดตรวจ ATK ที่ใช้แล้ว ให้นำไปใส่ถุงมูลฝอย 2 ชั้น ถุงใบแรกที่บรรจุชุดตรวจ ATK แล้วมัดด้วยสารฆ่าเชื้อ หรือน้ำยาฟอกขาว จากนั้นมัดปากถุงให้แน่น แล้วฉีดพ่นบริเวณปากถุงด้วยสารฆ่าเชื้ออีกครั้ง จากนั้นซ้อนด้วยถุงอีก 1 ชั้น มัดปากถุงชั้นนอกด้วยเชือกให้แน่นและทิ้งในถังรองรับมูลฝอยทั่วไป

3) ห้องพักมูลฝอยรวมและการกำจัดมูลฝอย

โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมบริเวณชั้นที่ 1 ด้านทิศตะวันตกใกล้กับซอยเบริ่ง 3 ซึ่งมีประตูปิดมิดชิด ภายในห้องพักมูลฝอยรวมจะแยกเป็นห้องพักมูลฝอยทั่วไป ห้องพักมูลฝอยย่อยสลายได้ห้องพักมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ และห้องพักมูลฝอยอันตรายอย่างชัดเจน สามารถรองรับมูลฝอยย่อยสลายได้มูลฝอยทั่วไป และมูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน และรองรับมูลฝอยอันตรายได้ไม่น้อยกว่า 15 วัน รวมทั้งเมื่อปริมาณหลวมที่เกิดจากถังรองรับมูลฝอยทับซ้อนกันซึ่งจะคิดเพิ่มจากปริมาณมูลฝอยที่ต้องกักเก็บอีกร้อยละ 10

นอกจากนี้ เนื่องจากตำแหน่งห้องพักมูลฝอยรวมซึ่งตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกติดกับซอยเบริ่ง 3 อาจส่งผลกระทบด้านกลิ่นรบกวนต่อผู้สัญจร ดังนั้น โครงการต้องกำหนดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ดังนี้

1. ติดป้าย "ปิดประตูทุกครั้งหลังใช้งาน" บริเวณประตูห้องพักมูลฝอยรวม เพื่อป้องกันไม่ให้มีแหล่งเพาะพันธุ์ของสัตว์และแมลงนำโรค รวมทั้งกลิ่นรบกวนต่อผู้พักอาศัยและบ้านพักอาศัยข้างเคียง

2. กำหนดให้มีการทำความสะอาดบริเวณพื้นที่หน้าห้องพักมูลฝอยรวมและจุดจอดรถเก็บขนมูลฝอยทุกครั้งด้วยน้ำยาทำความสะอาด ภายหลังจากการเก็บขนขยะจากสำนักงานเขตบางนา เพื่อป้องกันปัญหาเรื่องกลิ่นรบกวนต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการและบ้านพักอาศัยข้างเคียง

3. ดูแลควบคุมไม่ให้มีการกองพักมูลฝอยบริเวณพื้นที่หน้าห้องพักมูลฝอยรวม และควบคุมไม่ให้มีมูลฝอยล้นออกจากห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ

4. จัดให้มีการทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยเป็นประจำทุกวัน และสำหรับห้องพักมูลฝอยย่อยสลายได้จัดให้มีการล้างทำความสะอาดทุกครั้งหลังจากมีการเก็บขนมูลฝอยจากสำนักงานเขตบางนา เพื่อป้องกันการเพาะตัวของเชื้อโรค

4) การป้องกันผลกระทบจากน้ำชะมูลฝอย

พื้นห้องพักมูลฝอยรวม เป็นพื้นชั้นมันที่ง่ายต่อการทำความสะอาด และป้องกันการสะสมของคราบมูลฝอยและน้ำชะมูลฝอย พื้นห้องทำแนวลาดเท 1 : 200 ไปยังท่อระบายน้ำขนาด 80 มิลลิเมตร เพื่อระบายน้ำลงสู่พื้นที่พื้นที่ซึ่งระบายน้ำไปยังระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการ

สำหรับภายในห้องพักมูลฝอยอันตรายเป็นพื้นที่คอนกรีตเสริมเหล็กผสมน้ำยากันซึม และทาเคลือบพื้นด้วยสาร Epoxy Resin ชนิดป้องกันการกัดกร่อนจากสารเคมี ความหนาไม่น้อยกว่า 2 มิลลิเมตร เพื่อป้องกันการสะสมของน้ำชะมูลฝอยในห้องพักมูลฝอยเพื่อลดการสะสมกลิ่น

5) การป้องกันผลกระทบด้านกลิ่นและทัศนอุจาดจากห้องพักมูลฝอยรวม

โครงการได้จัดให้มีระบบบำบัดกลิ่นจากห้องพักมูลฝอยย่อยสลายได้ โดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศที่มีอัตราการระบายอากาศ 85 ลูกบาศก์เมตร/นาที่ จำนวน 1 เครื่อง (เพียงพอต่อความต้องการอัตราการดูดอากาศ 4 เท่าของปริมาตรห้อง ซึ่งเท่ากับ 47.76 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง) เพื่อดูดอากาศจากห้องพักมูลฝอยย่อยสลายได้ไปยังบ่อดินบำบัดกลิ่นจากห้องพักมูลฝอยย่อยสลายได้ ซึ่งมีโครงสร้างผนัง คสล. ขนาดเมตร ยาว 3 เมตร ขนาดพื้นที่ 3 ตารางเมตร ความลึก 1 เมตร ภายในบ่อบรรจุปุ๋ยหมักอัตรา 1:1 โดยปริมาตร และมีคันคอนกรีตสูง 0.1 เมตร โดยรอบบ่อดิน โดยมีระยะเวลาสัมผัสอากาศของบ่อดิน 63 วินาที (ไม่น้อยกว่า 60 วินาที) ซึ่งสามารถเพิ่มประสิทธิภาพในการลดปัญหาเรื่องกลิ่นในห้องพักมูลฝอยได้โดยโครงการจะกำหนดให้มีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบโครงสร้างบ่อดินเป็นประจำ โดยตรวจสอบการแตกร้าวของผนัง คสล. เพื่อไม่ให้น้ำฝนจากพื้นที่อื่นไหลเข้าบ่อดิน ตรวจสอบท่อระบายอากาศไม่ให้เกิดการอุดตัน รวมถึงตรวจสอบการขุดตัว และเพิ่มตัวกลาง (ดินร่วนกับปุ๋ยหมัก) ทุก 3 เดือน โดยรายงานผลการตรวจสอบให้กับนิติบุคคลอาคารชุด กรณีพบการแตกร้าวหรืออุดตันต้องดำเนินการซ่อมแซมทันที

2.6.5 ระบบไฟฟ้า

โครงการอยู่ในเขตให้บริการของการไฟฟ้านครหลวงเขตบางนา ซึ่งมีสายส่งไฟฟ้าขนาด 24 KVA ผ่านด้านหลังพื้นที่โครงการตามแนวซอยเบริง 3 ทั้งนี้ โครงการสามารถเชื่อมต่อกระแสไฟฟ้าเข้าสู่พื้นที่โครงการได้โดยไม่ต้องขยายเขตให้บริการกระแสไฟฟ้า สำหรับความต้องการใช้ไฟฟ้าของโครงการรวมประมาณ 689 kVA ซึ่งจะติดตั้ง Transformer ชนิด Oil Type ขนาด 800 KVA จำนวน 1 ชุด แปลงไฟ 24 KV เป็น 416/240 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ภายในโครงการ

2.6.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการได้จัดให้มีระบบป้องกันอัคคีภัยตามกฎหมาย/ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 อุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย/ผจญเพลิงต่าง ๆ ได้รับการออกแบบแปลบและติดตั้งตามมาตรฐานของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย (วสท.)

2.6.7 ระบบการติดต่อสื่อสาร

ระบบการติดต่อสื่อสารภายในโครงการ ประกอบด้วย จุฬารับสัญญาณข้อมูล และระบบโทรศัพท์จะติดตั้งในพื้นที่ห้องพักทุกห้อง โดยการเชื่อมต่อสัญญาณอินเทอร์เน็ตและโทรศัพท์ เจ้าของห้องพักจะต้องเลือกผู้ให้บริการ ซึ่งโครงการมีจุดเชื่อมต่อสัญญาณอยู่ห้องงานระบบที่ชั้น 1

สำหรับระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) เพื่อให้เจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยของโครงการตรวจสอบเหตุการณ์และรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ บริเวณที่จอดรถยนต์ และบริเวณส่วนต่าง ๆ ภายในอาคารทุกชั้น

2.6.8 ระบบระบายอากาศ

ระบบระบายอากาศของโครงการ ประกอบด้วย การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ และวิธีกล ดังนี้

1) ระบบปรับอากาศ

การติดตั้งระบบปรับอากาศใช้ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน ชนิดระบายความร้อนด้วยอากาศ (Air Cooled Split Type) โดยอาคารโครงการ มีโหลดของระบบปรับอากาศ 649 ตันความเย็น โดยมีพื้นที่ที่ใช้ระบบปรับอากาศในอาคาร ได้แก่ สำนักงานนิติบุคคล โถงพักคอย ห้องเอนกประสงค์ และห้องพักอาศัย

2) การระบายอากาศ

(1) การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ โครงการจะจัดให้มีการระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ บริเวณพื้นที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้าน ที่มีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยจะมีอัตราการระบายอากาศ และพื้นที่ของช่องเปิดเหล่านั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่นั้น นอกจากนี้ ระบบระบายอากาศภายในช่องบันไดหนีไฟทุกบันไดของแต่ละอาคารจะใช้การระบายอากาศแบบวิธีธรรมชาติ โดยมีช่องเปิดสู่ภายนอกอาคารขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร/ชั้น

(2) การระบายอากาศโดยวิธีกล การระบายอากาศโดยวิธีกลจะใช้ในบริเวณพื้นที่ที่ไม่มีระบบปรับอากาศและมีช่องเปิดสู่ภายนอกน้อยกว่าที่กฎหมายกำหนดเช่น บริเวณห้องน้ำ ห้องงานระบบต่าง ๆ เป็นต้น ซึ่งโครงการได้จัดให้มีระบบหมุนเวียนอากาศ โดยใช้พัดลมระบายอากาศช่วย

2.6.9 ระบบการจราจรและพื้นที่จอดรถ

1) เส้นทางจราจร โครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก 1 จุด ความกว้าง 6 เมตร เชื่อมกับซอยเบิ่ง 5 สำหรับถนนภายในโครงการมีความกว้าง 6 เมตร การจัดการจราจรภายในโครงการ จัดให้มีการเดินรถสองทิศทาง (Two-ways Traffic)

2) พื้นที่จอดรถ โครงการได้จัดให้มีพื้นที่จอดรถยนต์รวม 75 คัน โดยอยู่บริเวณชั้น 1 ของอาคารทั้งหมดประกอบด้วย ช่องจอดรถปกติ 55 คัน และช่องจอดรถอัตโนมัติ 2 ชั้น จำนวน 20 คัน ซึ่งโครงการได้จัดให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 3 คัน บริเวณด้านหน้าโครงการใกล้กับทางเข้า-ออกโครงการ จำนวน 1 คัน และบริเวณด้านหลังอาคารสุดทางวิ่งรถ จำนวน 2 คัน ซึ่งสอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 อาคารชุดที่มีจำนวนที่จอดรถตั้งแต่ 51 คัน แต่ไม่เกิน 75 คัน ให้มีที่จอดรถต้องจัดให้มีที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา ให้มีที่จอดรถไม่น้อยกว่า 3 คัน

2.7 พื้นที่สีเขียว

1) แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียว

โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานรวม 798 คน ได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวที่ระดับพื้นดิน 552.19 ตารางเมตร และจัดไว้ที่ชั้นคาเฟ่ 278.9 ตารางเมตร รวมขนาดพื้นที่สีเขียว 831.09 ตารางเมตร และมีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นที่ระดับพื้นดิน 493.27 ตารางเมตร ทั้งนี้ โครงการได้ออกแบบให้มีการปลูกไม้ยืนต้น ไม้พุ่ม และไม้คลุมดินบริเวณโดยรอบโครงการ ซึ่งพื้นที่ที่ใช้ในการปลูกจะไม่อยู่บนงานระบบสาธารณูปโภค และงานโครงสร้างที่อยู่ใต้ดิน รวมทั้งไม่นับรวมพื้นที่สีเขียวที่มีความกว้างน้อยกว่า 1 เมตร

แนวคิดการออกแบบพื้นที่สีเขียวเน้นการจัดพื้นที่สีเขียวเป็นแปลงใหญ่ สามารถเข้ามาพักผ่อนหรือออกกำลังกายในพื้นที่สีเขียวได้ การจัดพื้นที่สีเขียวกำหนดแยกเป็น 2 ส่วน ประกอบด้วย

- พื้นที่สีเขียวตอนกลางโครงการ การจัดพื้นที่สีเขียวแปลงใหญ่ไว้ด้านทิศเหนือของโครงการ เพื่อให้เป็นพื้นที่สวนสำหรับการพักผ่อนหลัก เพื่อให้สามารถเข้าพักผ่อนหย่อนใจในพื้นที่สวนได้ และช่วยเปิดมุมมองให้กับห้องพักที่อยู่ตอนในของอาคาร

- พื้นที่สีเขียวรอบพื้นที่โครงการ การจัดพื้นที่สีเขียวตามแนวริมรั้ว ได้จัดไว้ที่ริมรั้วด้านทิศเหนือเพื่อให้เป็นแปลงสวนที่ต่อเนื่องกับพื้นที่ตอนกลางโครงการ สำหรับพื้นที่สีเขียวริมรั้วด้านตะวันออกทิศใต้และทิศตะวันตก เป็นพื้นที่สีเขียวแปลงเล็กที่มุ่งเน้นการเสริมทัศนียภาพ และการเพิ่มความเป็นส่วนตัวของแปลงที่ดินข้างเคียง

2) ความเพียงพอของพื้นที่สีเขียว

(1) ข้อกำหนดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมกำหนดให้มีพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนพื้นที่สีเขียวต่อผู้พักอาศัยไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตร/1 คน และต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างของพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์ ทั้งนี้ต้องเป็น ไม้ยืนต้น ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวชั้นล่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์

(2) ความต้องการพื้นที่สีเขียว ตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบายด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน กำหนดให้ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนใน "ที่ว่าง" ที่โครงการต้องจัดให้มีตามพระราชบัญญัติ

ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยกำหนดให้พื้นที่สีเขียวที่ยื่นอย่างน้อยร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างที่ต้องจัดให้มีตามเกณฑ์กำหนดดังกล่าว

2.8 การออกแบบโครงสร้างอาคารรองรับแรงแผ่นดินไหว

โครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 8 ชั้น มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงชั้นดาดฟ้า 22:95 เมตร จำนวน 1 อาคาร ที่มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวม 254 ห้อง ตั้งอยู่ที่ซอยแปริ่ง 5 ถนนสุขุมวิท 107 แขวงบางนาใต้ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ จากการตรวจสอบข้อมูลสถิติแผ่นดินไหว พบว่า ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร พบการเกิดแผ่นดินไหวจำนวน 4 ครั้ง โดยมีผลกระทบคือ ผู้ที่อาศัยอยู่บนอาคารสูง (ชั้นที่ 30 ขึ้นไป) รู้สึกสั่นไหวอย่างไรก็ตาม โครงการตั้งอยู่ที่เขตบางนา กรุงเทพมหานคร พบข้อมูลการเกิดแผ่นดินไหวในพื้นที่เขตบางนา ตั้งแต่ปี 2561-2566 จำนวน 2 ครั้ง

2.9 การออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน

โครงการได้ออกแบบอาคารให้สอดคล้องกับกฎกระทรวง กำหนดประเภท หรือขนาดของอาคาร และมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2563 ซึ่งกำหนดให้การก่อสร้างอาคารสำหรับใช้เป็นหรือเพื่อกิจการ 9 ประเภท หากมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันตั้งแต่ 2,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีการออกแบบอาคารให้เป็นไปตามมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการในการออกแบบเพื่อการอนุรักษ์พลังงานตามกฎกระทรวงนี้ โดยอาคารทั้ง 9 ประเภท ได้แก่

- 1) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
- 2) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
- 3) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ
- 4) สถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล
- 5) สถานศึกษาตามกฎหมายว่าด้วยการศึกษาแห่งชาติ
- 6) สำนักงานหรือที่ทำการ
- 7) ห้างสรรพสินค้าหรือศูนย์การค้า
- 8) อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
- 9) อาคารชุมนุมคนตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

สำหรับข้อกำหนดเกี่ยวกับเกณฑ์มาตรฐานและการคำนวณเป็นไปตามมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงานให้เป็นไปตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด ซึ่งมีเกณฑ์การประเมิน 6 ระบบ ดังนี้

- 1) ระบบเปลือกอาคาร (OTTV, RTTV)
- 2) ระบบไฟฟ้าแสงสว่าง (LPD)
- 3) ระบบปรับอากาศ
- 4) อุปกรณ์ผลิตน้ำร้อน

5) การใช้พลังงานหมุนเวียน

6) การใช้พลังงานโดยรวมของอาคาร

สำหรับโครงการ เดอะ มูฟ สุขุมวิท 107 (THE MUVE SUKHUMVIT 107) เป็นอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 8 ชั้น มีพื้นที่อาคาร 9,888.48 ตารางเมตร เข้าข่ายอาคารที่ต้องมีการออกแบบให้เป็นไปตามประกาศกระทรวงพลังงาน เรื่อง กำหนดค่ามาตรฐานการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2564 และประกาศกระทรวงพลังงาน เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการคำนวณและการรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบอาคารเพื่ออนุรักษ์พลังงานแต่ละระบบการใช้พลังงานโดยรวมของอาคาร และการใช้พลังงานหมุนเวียนในระบบต่าง ๆ ของอาคาร พ.ศ. 2564 ซึ่งโครงการได้ออกแบบอาคารให้เป็นไปตามข้อกำหนดฯ ไว้แล้ว โดยรายการการประเมินอาคารโดยใช้โปรแกรม BEC

2.10 การจดทะเบียนอาคารชุดและการบริหารโครงการ

1) การจดทะเบียนอาคารชุดและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดโครงการเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ที่มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยรวม 254 ห้อง ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 8 ชั้น มีความสูงจากระดับพื้นดินถึงชั้นดาดฟ้า 22.95 เมตร เมื่ออาคารโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ โครงการจะดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุดกับสำนักงานที่ดิน และจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมกับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดห้องแรก และกำหนดการจัดประชุมครั้งแรกภายใน 6 เดือนหลังจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด และเมื่อโครงการสามารถจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดแล้วเสร็จการบริหารโครงการจะอยู่ภายใต้การดูแลของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งมาจากการเลือกตั้งอันเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2551 โดยนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคของอาคารชุด ให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ และอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตลอดเวลา รวมถึงการให้บริการผู้อยู่อาศัยร่วมกัน ให้เกิดความเป็นระเบียบเรียบร้อย โดยไม่ขัดต่อผลประโยชน์และไม่ละเมิดสิทธิของผู้อยู่อาศัยท่านอื่น

2) รายการทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลาง

โครงการจะมีการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลางอย่างชัดเจน ดังนี้

- ทรัพย์สินส่วนบุคคล หมายถึง ห้องชุดพักอาศัย และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

- ทรัพย์สินกลาง หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

3) การบริหารจัดการภายในโครงการ

โครงการเป็นอาคารชุดพักอาศัยซึ่งการบริหารจัดการต่างๆ ภายในโครงการทั้งหมด จะอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ส่วนงานควบคุมดูแลระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ ระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า ฯลฯ จะอยู่ในความรับผิดชอบของฝ่ายวิศวกรรมงานดูแลพื้นที่

สีเขียว การจัดการมูลฝอย และการทำความสะอาด จะอยู่ในความรับผิดชอบของฝ่ายสิ่งแวดล้อมและการดูแลความปลอดภัย ความสงบเรียบร้อยภายใน โครงการ จะอยู่ในความรับผิดชอบของฝ่ายรักษาความปลอดภัย

4) การประชาสัมพันธ์การขายและการจดทะเบียน

การโฆษณาของโครงการตรงกับที่จดทะเบียนอาคารชุดรายละเอียดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด รายละเอียดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 มาตรา 6/1 และมาตรา 6/2

(1) ในกรณีที่โครงการมีการโฆษณาขายหรือเปิดให้จองห้องชุด โครงการต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไป ไม่ว่าจะทำในรูปแบบใด ไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อย 1 ชุด

(2) การทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด (แบบ อข. 22) เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 6/1 และ 6/2 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

(3) ผู้บริหารอาคารชุด หรือนิติบุคคลอาคารชุดต้องแจ้งให้ผู้ซื้อหรือเจ้าของอาคารห้องชุดทราบว่าการกระทำใดๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลที่อาจมีผลกระทบกระเทือนต่อทรัพย์สินส่วนกลาง ต้องได้รับมติจากที่ประชุมเจ้าของร่วม หรือต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายอาคารชุดหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องก่อนดำเนินการ

(4) แจ้งผู้ที่ต้องการซื้อห้องชุดตั้งแต่ช่วงเปิดขายโครงการ ถึงจำนวนช่องจอดรถยนต์ของโครงการ เพื่อประกอบการตัดสินใจซื้อห้องชุด

(5) แจ้งให้ผู้ซื้อได้รับทราบค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ต้องเพิ่มขึ้น ในการบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษาระบบจอดรถอัตโนมัติตั้งแต่ต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจในการซื้อห้องชุด

2.11 การดำเนินการก่อสร้างโครงการ

2.11.1 ระยะเวลาการก่อสร้าง

สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบัน (เดือนธันวาคม 2566) เป็นพื้นที่ว่างมีวัชพืชขึ้นปกคลุม โดยโครงการจะใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 18 เดือน นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยจะเริ่มจากงานเสาเข็มและงานฐานราก งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงานระบบสาธารณูปโภค งานตกแต่งภายในและภายนอก และงานเก็บทำความสะอาด ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1) งานเสาเข็มและงานฐานราก

การปรับสภาพพื้นที่ การทำเสาเข็ม และฐานรากอาคารคาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 6 เดือน โดยโครงการจะปรับสภาพพื้นที่โครงการให้เรียบเสมอกัน และมีค่าระดับบริเวณทางเข้า-ออกเท่ากับขอบเบริง 5 ด้านหน้าโครงการ ซึ่งพื้นอาคารชั้นที่ 1 มีค่าระดับ -1.20 เมตร ถึง +0.00 เมตร การก่อสร้างโครงการจะใช้ระบบ

เสาเข็มกด (Jack in Piling System) ซึ่งเป็นวิธีที่ก่อให้เกิดความสั่นสะเทือนต่ออาคารข้างเคียงต่ำ โดยเสาเข็มที่เลือกใช้ในโครงการ ประกอบด้วย เสาเข็มกด ขนาด 0.6x30.0 เมตร จำนวน 110 ต้นและเสาเข็มกด ขนาด 0.4x30.0 เมตร จำนวน 6 ต้น

2) งานขึ้นโครงสร้างอาคาร งานสถาปัตยกรรม และงานระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ งานคอนกรีต เหล็กเสริม ไม้แบบ งานผนัง งานพื้น งานเพดาน ประตูหน้าต่าง สุขภัณฑ์งานสี และงานระบบสาธารณูปโภค ประกอบด้วย งานเคลื่อนย้ายอุปกรณ์เข้าพื้นที่ งานติดตั้งระบบต่างๆ เช่น ระบบสุขาภิบาล ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบลิฟต์ ระบบป้องกันอัคคีภัย ฯลฯ คาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 10 เดือน

3) งานตกแต่งภายใน ภายนอก และงานทำความสะอาด ได้แก่ งานสี งานเฟอร์นิเจอร์งานเครื่องครัว และงานจัดสวน และการจัดเก็บรายละเอียดของงานและเตรียมความพร้อมของอาคารสำหรับเปิดดำเนินการ ภายหลังงานก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะใช้ระยะเวลาประมาณ 5 เดือน

2.11.2 คนงานก่อสร้างและที่พัก

พนักงาน/คนงานก่อสร้างโครงการ ประกอบด้วย วิศวกร ช่างเทคนิค ช่างปูน ช่างเชื่อม ช่างเหล็ก กรรมกร ฯลฯ จำนวนคนงานจะผันแปรตามลักษณะของงานก่อสร้าง โดยงานสถาปัตยกรรมจะใช้คนงานสูงสุด ประมาณ 100 คน/วัน การทำงานของคนงานก่อสร้างเป็นการทำงานแบบเข้ามา-เย็นกลับโดยผู้รับเหมาก่อสร้าง จัดเตรียมบ้านพักคนงานให้กับคนงานพักนอกพื้นที่โครงการ

2.11.3 ระบบสาธารณูปโภคในระยะก่อสร้าง

1) น้ำใช้ น้ำใช้ในระยะก่อสร้างสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ

(1) น้ำใช้สำหรับพื้นที่ก่อสร้าง

โครงการจะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพระโขนง โดยจะติดตั้งมิเตอร์รับน้ำเข้าสู่พื้นที่โครงการ การใช้น้ำของคนงานก่อสร้างส่วนใหญ่จะใช้เพื่อการชำระล้าง ห้องน้ำห้องส้วมและการทำความสะอาดพื้นที่หลังเลิกงาน

2) การบำบัดน้ำเสีย

ปริมาณน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้จากคนงานก่อสร้าง ดังนั้นจึงคาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียในระยะก่อสร้างโดยแบ่งเป็นพื้นที่ก่อสร้างและบ้านพักคนงานก่อสร้าง ดังนี้

(1) น้ำเสียสำหรับพื้นที่ก่อสร้าง

บริษัทที่ปรึกษาฯ ได้กำหนดให้ปริมาณน้ำเสียในระยะก่อสร้างเท่ากับปริมาณน้ำใช้จากคนงานก่อสร้าง (ร้อยละ 100) ดังนั้น จึงคาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียระหว่างก่อสร้าง 7 ลูกบาศก์เมตร/วัน ทั้งนี้ โครงการได้กำหนดให้มีการบำบัดน้ำเสียดังกล่าวก่อนระบายลงสู่บ่อพักด้านหน้าโครงการ โดยระบบบำบัดน้ำเสียในระยะก่อสร้างจะเป็นถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปแบบเดิมอากาศ สามารถรองรับน้ำเสียได้ 8 ลูกบาศก์เมตร/วัน และมีประสิทธิภาพในการบำบัดให้น้ำทิ้งมีค่าบีโอดีระบายนอกไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมซอยเบิ่ง 5 ต่อไป

(2) น้ำเสียสำหรับบ้านพักคนงานก่อสร้าง

บริษัทที่ปรึกษาฯ ได้กำหนดให้ปริมาณน้ำเสียในพื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้างคิดเทียบเท่ากับน้ำใช้ของคนงาน ดังนั้น จึงคาดว่าจะมีปริมาณน้ำเสียประมาณ 20 ลูกบาศก์เมตร/วัน ทั้งนี้ กำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างจัดให้มีห้องน้ำ ห้องส้วม และอ่างล้างมือแยกชาย-หญิง ตามที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ประกอบด้วย ห้องน้ำชายไม่น้อยกว่า 3 ห้อง ห้องส้วมชายไม่น้อยกว่า 3 ห้อง อ่างล้างมือไม่น้อยกว่า 1 อ่าง และห้องน้ำหญิงไม่น้อยกว่า 3 ห้อง ห้องส้วมหญิงไม่น้อยกว่า 3 ห้อง อ่างล้างมือไม่น้อยกว่า 1 อ่าง โดยห้องน้ำ-ห้องส้วม มีลักษณะมีคิซิดชิดและไม่รบกวนผู้อยู่ข้างเคียง รวมทั้งจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียที่รองรับน้ำเสียได้ไม่น้อยกว่า 20 ลูกบาศก์เมตร/วัน และมีประสิทธิภาพในการบำบัดให้น้ำทิ้งมีค่าบอไดร์เบายออกไม่เกิน 20 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป

3) การระบายน้ำ

ในระยะก่อสร้าง โครงการจะควบคุมการระบายน้ำกรณีที่ดินตก โดยจัดให้มีรางระบายน้ำชั่วคราวบริเวณแนวเขตที่ดินโดยรอบพื้นที่โครงการ มีลักษณะเป็นรางระบายน้ำคอนกรีตกว้าง 0.4 เมตร ลึก 0.4 เมตร ความลาดเอียง 1:200 และจัดให้มีบ่อดักตะกอน มีลักษณะเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 0.50 x 0.50 เมตร จำนวน 2 บ่อ เพื่อให้เศษตะกอนดินหรือเศษหิน กรวด ทราย ที่ไหลมากับน้ำฝนตกตะกอน ก่อนระบายน้ำออกสู่ท่อระบายน้ำริมซอยเบริ่ง 5 ต่อไป

4) การจัดการมูลฝอย

มูลฝอยจากกิจกรรมก่อสร้าง แบ่งเป็น มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง และมูลฝอยจากคนงานก่อสร้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) มูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง

มูลฝอยที่เกิดจากกิจกรรมการก่อสร้าง ได้แก่ เศษอิฐ เศษเหล็ก เศษปูน และเศษไม้เป็นต้น จะมีการจัดการหลายรูปแบบ ได้แก่ ให้คนงานเก็บส่วนที่ยังใช้ประโยชน์ได้ใหม่ หรือขายแก่ผู้ที่ต้องการสำหรับบางส่วนที่ทำลายได้ยากหรือที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ จะเก็บรวบรวมไว้ในถังรองรับมูลฝอยที่เตรียมไว้บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง ทั้งนี้ โครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมานำเศษอิฐ และและเศษปูนไปกำจัดที่โรงกำจัดมูลฝอยอ่อนนุช ส่วนเศษวัสดุก่อสร้างที่ใช้ประโยชน์ไม่ได้ และขยะที่ไม่สามารถส่งให้ศูนย์อ่อนนุชได้เช่น เศษจากกระจก ผ้า เพดาน ถังหินเนอร์ ถังสี ผ้าเปื้อนน้ำมัน เป็นต้น โครงการจะนำมูลฝอยที่ไม่สามารถนำไปหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่ได้ ไปกำจัดยังแหล่งรับซื้อซึ่งมีใบอนุญาต เช่น บริษัท อินทรี อีโคไซเคิล จำกัด (บริษัทในกลุ่มบริษัทปูนซีเมนต์นครหลวง ผู้ให้บริการด้านการจัดการกากของเสียและการบริการภาคอุตสาหกรรมอย่างยั่งยืน โรงงานประเภท 101) สำหรับมูลฝอยที่สามารถนำไปหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่ได้ที่ไม่ใช่วัตถุอันตราย โครงการจะส่งให้โรงงานประเภท 106 (Recycle) เพื่อนำวัสดุที่ไม่ใช่แล้วตัวดังกล่าวไปคัดแยกและรีไซเคิลต่อไป เช่น

บริษัท โก กรีน เวสเมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทขายส่งของเสียและเศษวัสดุเพื่อนำกลับมาใช้ใหม่โรงงานลำดับที่ 106) เป็นต้น

- การจัดการมูลฝอยประเภทที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ เช่น คอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังอิฐมวลเบา ผนังอิฐบล็อก ผนังอิฐมวล และผนังปูน เป็นต้น โครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างขนส่งเศษวัสดุไปกำจัดที่ศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุช

- มูลฝอยที่ไม่สามารถส่งไปกำจัดที่ศูนย์อ่อนนุชได้ ได้แก่ เหล็ก หิน แกรนิต กระเบื้องเซรามิก ไม้ และอะลูมิเนียม สุขภัณฑ์ และสายไฟ เป็นต้น โครงการจะนำมูลฝอยที่ไม่สามารถนำไปหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่ได้ ไปกำจัดยังแหล่งรับซื้อซึ่งมีใบอนุญาต ผู้ให้บริการด้านการจัดการกองของเสียและการบริการภาคอุตสาหกรรมอย่างยั่งยืนโรงงานประเภทที่ 101 สำหรับมูลฝอยที่สามารถนำไปหมุนเวียนกลับมาใช้ใหม่ได้ที่ไม่ใช่วัตถุอันตราย โครงการจะส่งให้โรงงานประเภท 106 (Recycle)

(2) มูลฝอยจากคณงานก่อสร้างในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) มีนโยบายการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการใส่ใจสิ่งแวดล้อมดูแลสังคมและสร้างองค์กรที่ดี ภายใต้พันธกิจ "Sansiri Sustainability: Everyday Better" ยึดมั่นที่จะสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นในทุกวันให้กับลูกบ้าน สังคม และทุกคน โดยเฉพาะในด้าน Waste Management ที่ได้ดำเนินการมาอย่างจริงจัง ซึ่งได้ผนึกกำลังกับพันธมิตรชั้นนำมากมาย เพื่อเก็บรวบรวมและจัดการมูลฝอยในแต่ละประเภทเพื่อนำขยะเข้าสู่กระบวนการจัดการอย่างเหมาะสม โดยจัดกิจกรรม "waste to WORTH" ซึ่งหนึ่งในกิจกรรมดังกล่าว ได้มีการให้ความรู้กับพนักงาน และผู้รับเหมาก่อสร้าง โดยมีเป้าหมายเพื่อลดปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมการก่อสร้าง ซึ่ง บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ได้มีการอบรมพนักงานและผู้รับเหมาก่อสร้างเกี่ยวกับการคัดแยก และรวบรวมข้อมูลให้เป็นระบบในทุกโครงการที่กำลังพัฒนาในปัจจุบัน

(3) มูลฝอยสำหรับบ้านพักคณงานก่อสร้าง (นอกพื้นที่ก่อสร้าง)

มูลฝอยที่เกิดขึ้นบริเวณที่พักคณงาน ซึ่งเป็นที่พักอาศัยชั่วคราว จัดเป็นมูลฝอยชุมชน โดยโครงการ เดอะ มูฟ สุขุมวิท 107 (THE MUVE SUKHUMMT 107) มีจำนวนคณงานประมาณ 100 คนคิดอัตราการผลิตมูลฝอย 1 กิโลกรัม/คน/วัน คาดว่าจะมีปริมาณมูลฝอย 100 กิโลกรัม/วัน

2.11.4 การใช้ไฟฟ้า

ในระยะก่อสร้างโครงการคาดว่าจะมีปริมาณความต้องการใช้ไฟฟ้าสูงสุด 210 KVA หรือ 320 แอมแปร์ จะขอใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง เขตบางนา โดยโครงการจะติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 250 KVA ขนาดมิเตอร์ไฟฟ้า 400 แอมแปร์ เพื่อป้องกันไฟกระชากที่อาจจะเกิดขึ้นกับผู้ไฟฟ้าเดิม ซึ่งการไฟฟ้านครหลวง เขตบางนา จะสามารถให้บริการไฟฟ้าแก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

2.11.5 การป้องกันอัคคีภัย

การก่อสร้างโครงการจะใช้เวลาประมาณ 18 เดือน และมีจำนวนคนงานก่อสร้างสูงสุด 100 คนภายในเขตพื้นที่ก่อสร้างเป็นส่วนใหญ่จัดเป็นเขตอันตราย ซึ่งมีกิจกรรมที่อาจก่อให้เกิดอัคคีภัยหรือพื้นที่ที่ใช้เป็นสถานที่เก็บเชื้อเพลิง วัสดุระเบิด หรือวัสดุก่อสร้าง

2.11.6 ปริมาณดินและการจัดการในระยะก่อสร้าง

1) การจัดการดินบนพื้นที่ก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการจะมีดินชุดที่เกิดจากการก่อสร้างฐานราก และวางระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่อยู่ใต้ดินประมาณ 2,437.86 ลูกบาศก์เมตร โดยในการปรับพื้นที่ต้องใช้ปริมาณดินถม 2,041.65 ลูกบาศก์เมตร ดังนั้น โครงการจะคงเหลือดิน 432.21 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งปริมาณดินที่ต้องขนส่งออกนอกโครงการทั้งหมด โดยในระยะก่อสร้างในช่วงที่มีการขุดดิน ปริมาณดินที่ร่อนมาปรับถมพื้นที่ที่จะถูกกองไว้บริเวณด้านทิศเหนือพื้นที่โครงการ โดยอาจมีฝุ่นละอองฟุ้งกระจายเข้าสู่บรรยากาศและผลกระทบจากน้ำชะกองดิน อาจส่งผลกระทบต่อบ้านพักอาศัยข้างเคียง โดยด้านทิศเหนือ ซึ่งติดกับพื้นที่กองดินมีกลุ่มประบางมาตรการป้องกันผลกระทบจากกองดินภายในพื้นที่โครงการ ดังนี้

1. จัดทำรั้ว Metal Sheet และ ความสูง 6 เมตร โดยรอบพื้นที่โครงการเพื่อกันกันฝุ่นละอองฟุ้งกระจายไปพื้นที่ข้างเคียง และติดตั้งป้ายแสดงเขตพื้นที่ก่อสร้าง

2. จัดให้มีกองดินห่างจากอาคารข้างเคียงประมาณ 5 เมตร และกำหนดให้ความสูงของกองดินไม่เกิน 2 เมตร

3. ในการกองดินให้มีการปิดคลุมด้วยผ้าใบด้านบนและด้านข้างอีก 3 ด้านให้มีมิดชิด

4. จัดให้มีรางระบายน้ำชั่วคราวโดยรอบพื้นที่ก่อสร้างโครงการ ขนาดความกว้าง 0.4 เมตรความลึก 0.4 เมตร ความลาดเอียง 1:200 และจัดให้มีบ่อดักตะกอน จำนวน 2 บ่อ ขนาด 0.6 x 0.6 เมตร เปิดพื้นที่ขุดดินเท่าที่จำเป็น ส่วนอื่นที่เปิดแล้วควรใช้ผ้าใบคลุมไว้ หากไม่ได้ปฏิบัติงานบนพื้นที่นั้น

6. จัดให้มีเจ้าหน้าที่จากโครงการเข้าพบผู้พักอาศัยข้างเคียงอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง ตลอดช่วงเวลาเพื่อสอบถามถึงผลกระทบจากการก่อสร้างโครงการ พร้อมติดตั้งกล่องรับความคิดเห็นที่บริเวณรั้วด้านหน้าโครงการ เพื่อรับเรื่องร้องเรียนที่อาจเกิดขึ้น หากมีปัญหาเกิดขึ้นต้องหาแนวทางแก้ไขโดยทันที

2) การจัดการดินบริเวณพื้นที่ทิ้งดิน

โครงการจะนำดินชุดที่เหลือปริมาณ 432.21 ลูกบาศก์เมตร ไปทิ้งยังจุดทิ้งดิน ตั้งอยู่ที่ตำบลบางเมือง อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยบริเวณพื้นที่ทิ้งดินเป็นพื้นที่บ่อเลี้ยงปลาเก่า (ซึ่งในปัจจุบันไม่มีการเลี้ยงปลาแล้ว) โดยเป็นที่ดินในกรรมสิทธิ์ของบริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ผู้พัฒนาโครงการ และอยู่ห่างจากพื้นที่โครงการเป็นระยะทางประมาณ 12.4 กิโลเมตร

2.12 นโยบายด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (Corporate Social Responsibility : CSR)

บริษัท แسنสิริ จำกัด (มหาชน) มีนโยบายด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (Corporate Social Responsibility : CSR) อย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นกิจกรรมการช่วยเหลือสังคม การช่วยเหลือลูกค้า หรือพนักงานของบริษัทฯ เอง โดยกิจกรรมด้าน CSR ที่บริษัทฯ ได้ดำเนินกิจกรรมอย่างต่อเนื่อง มีดังนี้

1) SANSIRI ACADEMY

มีวัตถุประสงค์และเป้าหมายในการพัฒนาสังคม ส่งเสริมและยกระดับคุณภาพชีวิตให้เด็กและเยาวชนทุกคนที่อยู่ในชุมชน บริเวณโดยรอบโครงการ โดยไม่จำเป็นต้องเป็นลูกบ้านหรือบุตรพนักงาน ให้ได้เรียนรู้พื้นฐานทางด้านกีฬาฟุตบอลอย่างถูกต้อง และไม่เสียค่าใช้จ่าย ภายใต้นโยบายในการรับผิดชอบต่อสังคม

2) LIVE EQUALLY

บริษัท แسنสิริ จำกัด (มหาชน) ตระหนักถึงการสร้างสังคมแห่งความยั่งยืน โดยให้ความสำคัญต่อสังคม ชุมชนผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มอย่างเป็นธรรมและเท่าเทียมกัน โดยไม่มีการแบ่งแยกเชื้อชาติ สีผิว ศาสนา เพศอายุ สัญชาติ สิทธิความเป็นพลเมือง

3) NO ONE LEFT BEHIND

บริษัท แسنสิริ จำกัด (มหาชน) ไม่ทอดทิ้งใคร เพราะทุกคนต่างเป็นฟันเฟืองชิ้นเล็ก ๆ ที่ร่วมแรงร่วมใจกันสร้างความยิ่งใหญ่ได้

4) ส่งต่อความห่วงใยผ่าน 4 เสาหลัก

กลยุทธ์การบริหารงานของบริษัท แسنสิริ จำกัด (มหาชน) มุ่งเน้นการสร้างความเข้าใจ การใส่ใจเพื่อนำไปสู่การสร้างข้อร่วมผูกพันอย่างยั่งยืนกับผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยยึดหลักกลยุทธ์บริหาร 4 เสา ซึ่งประกอบด้วย เสาที่ 1 ลูกค้าย ด้วยการคัดสรรสิ่งที่ดี ช่วยสนับสนุนธุรกิจ SME เสาที่ 2 พนักงาน โดยการดูแลสวัสดิการ จัดตั้งกองทุน เราที่ 3 ผู้ถือหุ้น โดยการสร้างความแข็งแกร่งทางการเงิน และเสาที่ 4 สังคม โดยการลดความเหลื่อมล้ำ ช่วยเหลือสังคม

5) บริษัท แسنสิริ จำกัด (มหาชน) และพันธมิตรร่วมส่งต่อความห่วงใยและช่วยเหลือในทุกสถานการณ์วิกฤต

การขยายความห่วงใยส่งต่อไปยังสังคม ผ่านมาตรการ "Sansiri Care For All" ที่มุ่งเน้นการให้ความช่วยเหลือแก่สังคมผ่านทั้งทางภาครัฐและการลงพื้นที่ไปช่วยเหลือด้วยตนเอง

6) THE GREEN JOURNEY

"SANSIRI BACKYARD" สานต่อความยั่งยืนและสิ่งแวดล้อม ด้วยการออกแบบพื้นที่สีเขียวภายในโครงการและร่วมกับ Partner ที่มีวิสัยทัศน์เรื่องการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม จนมาเป็น "คอมดีสีเขียวเพื่อการอยู่อาศัยอย่างยั่งยืน" ที่ไม่เพียงแต่ลูกบ้าน แต่ทุกคนและสังคมโดยรอบสามารถเข้าถึงได้ เพื่อได้เรียนรู้สัมผัสและใช้ชีวิตในพื้นที่สีเขียวร่วมกัน

7) SANSIRI BACKYARD

มุ่งใช้ประโยชน์จากพื้นที่หลังบ้าน พื้นที่ว่างรอการพัฒนา และพื้นที่ส่วนกลางในโครงการ ทั้งบ้าน และคอนโด ในรูปแบบแปลงมาเกษตรอินทรีย์ ส่งต่อไปยังสังคมและชุมชน

8) MADE FOR GOOD HEALTH

บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) ได้ร่วมมือกับไร่ก้านจูล หรือ CHUL FARM มีอาชีพด้านการสร้างผลผลิตแบบออร์แกนิกในระบบนิเวศที่สมดุล เพื่อสรรค์สร้างพื้นที่ส่วนหนึ่งของ Sansiri Backyard ให้เป็นพื้นที่การเรียนรู้ด้านการเกษตรสีเขียวใจกลางเมือง ภายใต้คอนเซปต์ "ทำ ปลุก เก็บ กิน" ประกอบด้วยพืชพันธุ์ผักผลไม้ทานได้นานาพันธุ์ (Edible Farm) ถูกสลับหมุนเวียนปลูกตลอดปี ฟาร์มใกล้เคียงอารมณ์ดีเพื่อให้ได้ผลผลิตเป็นไข่ไก่ออร์แกนิก ฟาร์มเป็ด และบ่อเลี้ยงปลา และพร้อมแบ่งปันผลผลิตที่ได้คืนสู่คอมมูนิตี้อย่างรอบ