

## บทที่ 2

### รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

#### 2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ นิว อีโว อารี (Nue Evo Ari) (ชื่อเดิม นิว โนเบิล อารี (Nue Noble Ari)) (เอกสารเปลี่ยนชื่อโครงการ ดังภาคผนวกที่ 3) ของบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ซอยอารีย์ 1 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร (ดังรูปที่ 2.1-1) ตั้งอยู่บนเอกสารสิทธิ์ที่ดินจำนวน 2 โฉนด ได้แก่ โฉนดเลขที่ 7449 (เลขที่ดิน 13) และโฉนดเลขที่ 7450 (เลขที่ดิน 12) รวมขนาดพื้นที่โครงการทั้งหมด 2-1-70 ไร่ (3,880 ตารางเมตร) รายละเอียดขนาดพื้นที่โครงการมีดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	ขนาดพื้นที่		เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน
			ไร่-งาน-ตารางวา	ตารางเมตร	
1	7449	13	1-1-31	2,124.0	บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2	7450	12	1-0-39	1,756.0	
รวมโฉนดที่ดินของโครงการ			2-1-70	3,880.0	

โครงการมีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 42 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 488 ห้อง และอาคารจอดรถขนาดความสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

การคมนาคมเข้า - ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์ ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า - ออก ความกว้าง 6.00 เมตร อยู่ทางด้านทิศตะวันออกของโครงการโดยจะเชื่อมทางเข้า - โครงการกับซอยอารีย์ 1 (มีเขตทางหน้าแปลงที่ดินโครงการกว้าง 11.04 - 11.05 เมตร และมีเขตทางกว้างตลอดหน้าแปลง ที่ดินโครงการตั้งแต่ซอยพหลโยธิน 5 ถึง ซอยพหลโยธิน 7 กว้าง 10.40 - 11.05 เมตร) และมีโครงข่ายคมนาคมเข้า - ออกพื้นที่โครงการ ดังนี้

##### 1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

- **เส้นทางที่ 1** จากถนนพหลโยธินมุ่งทิศเหนือ ขับตรงไปบนถนนพหลโยธิน แล้วเบี่ยงซ้ายตามถนนพหลโยธิน เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 7 ขับตรงไปประมาณ 50 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยอารีย์ 1 มุ่งทิศใต้ขับตรงไปประมาณ 400 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการ

- **เส้นทางที่ 2** จากถนนพหลโยธินมุ่งทิศใต้ ขับตรงไปบนถนนพหลโยธิน ใช้ช่องทางกลับรถเพื่อเข้าสู่ถนน โยธิน มุ่งทิศเหนือ แล้วเบี่ยงซ้ายตามถนนพหลโยธิน เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 7 ขับตรงไปประมาณ 50 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยอารีย์ 1 มุ่งทิศใต้ขับตรงไปประมาณ 400 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการ

- **เส้นทางที่ 3** จากถนนพหลโยธิน มุ่งทิศเหนือ ขัดตรงไปบนถนนพหลโยธิน แล้วเบี่ยงซ้ายตามถนนพหลโยธิน เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 5 เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยอารีย์ 1 มุ่งทิศใต้ประมาณ 200 เมตร ให้เลี้ยวขวา เข้าสู่ถนนถนนพระรามที่ 6 ซอย 30 เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยอารีย์ 2 มุ่งทิศเหนือขัดตรงไปประมาณ 600 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 7 มุ่งทิศตะวันออกขัดตรงไปประมาณ 100 เมตร และเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยอารีย์ มุ่งทิศใต้ขัดตรงไปประมาณ 400 เมตรเลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการ
- **เส้นทางที่ 4** จากถนนพระรามที่ 6 มุ่งทิศเหนือ เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพระรามที่ 6 ซอย 30 มุ่งทิศตะวันออกเฉียงใต้ ขัดตรงไปประมาณ 800 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยอารีย์ 2 มุ่งทิศเหนือขัดตรงไปประมาณ 600 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยพหลโยธิน มุ่งทิศตะวันออกขัดตรงไปประมาณ 100 เมตร และเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยอารีย์ 1 มุ่งทิศใต้ขัดตรงไปประมาณ 400 เมตรเลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการ
- **เส้นทางที่ 5** จากซอยประดิพัทธ์ 4 มุ่งทิศใต้ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่เข้าสู่ถนนพระรามที่ 6 ซอย 30 มุ่งทิศตะวันออกเฉียงใต้ ขัดตรงไปประมาณ 800 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยอารีย์ 2 มุ่งทิศเหนือขัดตรงไปประมาณ 600 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 7 มุ่งทิศตะวันออกขัดตรงไปประมาณ 100 เมตร และเลี้ยวขวาเข้าสู่ซอยอารีย์ 1 มุ่งทิศใต้ขัดตรงไปประมาณ 400 เมตรเลี้ยวขวาเข้าสู่โครงการ

## 2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ

- **เส้นทางที่ 1** ออกจากโครงการไปยังทิศเหนือ บนถนนพหลโยธิน โดยเลี้ยวขวาออกจากโครงการ มุ่งทิศใต้บนซอยอารีย์ 1 ประมาณ 60 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 5 ขัดตรงไปประมาณ 200 เมตรเลี้ยวซ้ายที่แยกราชครูเข้าสู่ถนนพหลโยธิน มุ่งทิศเหนือ
- **เส้นทางที่ 2** ออกจากโครงการไปยังทิศใต้ บนถนนพหลโยธิน โดยเลี้ยวขวาออกจากโครงการ มุ่งทิศใต้บนซอยอารีย์ 1 ประมาณ 60 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยพหลโยธิน 5 ขัดตรงไปประมาณ 200 เมตร เลี้ยวซ้าย ที่แยกราชครูเข้าสู่ถนนพหลโยธิน มุ่งทิศเหนือ ขัดตรงไปประมาณ 200 เมตร ใช้ช่องทางกลับรถเข้าสู่ถนนพหลโยธินมุ่งทิศใต้
- **เส้นทางที่ 3** ออกจากโครงการไปยังทิศเหนือ บนถนนพระรามที่ 6 โดยเลี้ยวขวาออกจากโครงการ มุ่งทิศใต้บนซอยอารีย์ ขัดตรงไปประมาณ 250 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพระรามที่ 6 ซอย 30 ขัดตรงไปประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพระรามที่ 6 มุ่งทิศเหนือ
- **เส้นทางที่ 4** ออกจากโครงการไปยังทิศใต้ บนถนนพระรามที่ 6 โดยเลี้ยวขวาออกจากโครงการมุ่งทิศใต้บนซอยอารีย์ ขัดตรงไปประมาณ 250 เมตร เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนพระรามที่ 6 ซอย 30 ขัดตรงไปประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนพระรามที่ 6 มุ่งทิศใต้

**สภาพพื้นที่โครงการก่อนพัฒนาและสภาพแวดล้อมบริเวณแนวเขตติดต่อพื้นที่โครงการ มีดังนี้**

ทิศเหนือ	มีเขตติดต่อกับ	อาคารชุดพักอาศัย สูง 25 ชั้น (The Vertical Aree Condo)
ทิศตะวันออก	มีเขตติดต่อกับ	ซอยอารีย์ 1 (เขตทางกว้าง 10.40- 11.05 เมตร) ถัดไปเป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 30 ชั้น 1 อาคาร และ 8 ชั้น 1 อาคาร (เช่นทริกอารีย์ สเตชั่น)
ทิศใต้	มีเขตติดต่อกับ	ที่พักอาศัย ความสูง 3 ชั้น
ทิศตะวันตก	มีเขตติดต่อกับ	กลุ่มอาคารพาณิชย์และที่อยู่อาศัย ความสูง 1-3 ชั้น
(หมายเหตุ:	ซอยอารีย์ 1 ตั้งแต่ซอยพหลโยธิน 5 ถึง ซอยพหลโยธิน 7 มีเขตทางกว้าง 10.40-11.05 เมตรซอยพหลโยธิน 7 ตั้งแต่ซอยอารีย์ 1 ถึง ถนนพหลโยธิน มีเขตทางกว้าง 17.75-17.76 เมตรซอยพหลโยธิน 5 ตั้งแต่ถนนพหลโยธิน ถึง ซอยอารีย์ 1 มีเขตทางกว้าง 8.80-10.10 เมตร ดังแสดงสำเนาหนังสือเรื่อง ตรวจสอบความกว้างทางเขตทางสาธารณะ ที่ กท 4703/924 ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564)	

สภาพพื้นที่ก่อนพัฒนาโครงการ (เดือนสิงหาคม 2564) เป็นพื้นที่ว่างและพื้นคอนกรีตเดิมบางส่วน และสภาพทั่วไปบริเวณโครงการจัดเป็นย่านชุมชนเมืองที่ค่อนข้างหนาแน่น ชุมชนที่พักอาศัย เช่น บ้านพักอาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) อาคารสำนักงาน และร้านอาหาร เรียงรายตามแนวซอยอารีย์ 1 ถนนพหลโยธิน และถนนโครงข่ายคมนาคมใกล้เคียง โดยมีความพร้อมของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ครบครันแห่งหนึ่งในกรุงเทพมหานคร การเดินทางสามารถเดินทางได้สะดวกโดยใช้ระบบโครงข่ายขนส่งมวลชนต่าง ๆ ได้แก่ รถโดยสารประจำทาง รถจักรยานยนต์รับจ้าง เป็นต้น นอกจากนี้บริเวณที่ตั้งโครงการ ยังมีรถไฟฟ้าบีทีเอสสายสุขุมวิท โดยสถานีรถไฟฟ้าที่อยู่ใกล้กับโครงการมากที่สุด คือ สถานีอารีย์ ซึ่งโครงการตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสายเฉลิมพระเกียรติ 6 รอบพระชนมพรรษา สถานีอารีย์ จึงเป็นอีกทางเลือกหนึ่งที่ทำให้การเดินทางเข้า - ออกโครงการมีความสะดวกและรวดเร็วมากยิ่งขึ้น โดยนับเป็นเส้นทางที่เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าเส้นทางอื่น ๆ ได้หลายเส้นทางทำให้สามารถเดินทางได้อย่างสะดวกสบายและเกิดความคล่องตัวในการเดินทาง



## 2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการ นิว อีโวลู อารี (Nue Evo Ari) (ชื่อเดิม นิว โนเบิล อารี (Nue Noble Ari)) มีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัยประกอบด้วย อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด ขนาดความสูง 42 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูง 136.40 เมตร (ความสูงที่ระดับหลังคาสูงสุด) และอาคารจอดรถ ขนาดความสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีความสูง 22.80 เมตร (ความสูงวัดจากระดับพื้นดินก่อสร้างถึงระดับหลังคาหลังคา) รวมมีห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด จำนวน 488 ห้อง และที่จอดรถ จำนวน 249 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถปกติจำนวน 243 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการและทุพพลภาพ จำนวน 6 คัน) ดังสรุปจำนวนและขนาดห้องชุดของโครงการ และมีรายละเอียดการใช้สอยพื้นที่ของอาคารต่าง ๆ ดังนี้

1) อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ขนาดความสูง 42 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 488 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม 28,045.20 ตารางเมตร มีรายละเอียดดังนี้

- |             |  |
|-------------|--|
| ชั้นใต้ดิน  | ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง และบันได (ST-3)  |
| ชั้นที่ 1   | ประกอบด้วย โถงทางเข้า โถงต้อนรับ ห้องยาม ห้องจดหมาย ห้องเก็บของ ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยรวม ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการ ทางลาดผู้พิการที่จอดรถจำนวน 8 คัน (แบ่งเป็นที่จอดรถปกติจำนวน 3 คัน และจอดรถผู้พิการจำนวน 5 คัน) โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร ทางเดิน และบันได (ST-1, ST-2 และ ST-3)  |
| ชั้นที่ 2-5 | ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 14 ห้องต่อชั้น (แบ่งเป็นห้องชุดขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 9 ห้องต่อชั้น และห้องชุดขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 5 ห้องต่อชั้น) รวมทั้งหมด 56 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์โดยสาร พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ ทางเดิน และ บันได (ST-1 และ ST-2)  |
| ชั้นที่ 6   | ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 4 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 3 ห้อง และห้องชุดขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 1 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ห้องนิติบุคคล ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องน้ำผู้พิการพื้นที่เด็กเล่น (KID CLUB) ห้องประชุม 1 ห้องประชุม 2 ห้องสมุด ห้องโยคะ ห้องออกกำลังกาย ห้องเก็บของ โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์โดยสาร พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ ทางเดินบันได (ST-1 และ ST-2) และทางเดินเชื่อมไปยังชั้นดาดฟ้าอาคารจอดรถ ทางลาดผู้พิการและลิฟต์ยกสำหรับผู้พิการ (บริเวณทางเชื่อม) |
| ชั้นที่ 7-9 | ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 14 ห้องต่อชั้น (แบ่งเป็นห้องชุดขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 9 ห้องต่อชั้น และห้องชุดขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 5 ห้องต่อชั้น) รวมทั้งหมด 42 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอย   |

	ประจำชั้น โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์โดยสาร พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ ทางเดิน และ บันได (ST-1 และ ST-2)
ชั้นที่ 10-13	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 14 ห้องต่อชั้น (แบ่งเป็นห้องชุดขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 9 ห้องต่อชั้น และห้องชุดขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 5 ห้องต่อชั้น) รวมทั้งหมด 56 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อน ฝอยประจำชั้น โถงลิฟต์ดับเพลิง และลิฟต์โดยสาร พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ ทางเดิน และ บันได (ST-1 และ ST-2)
ชั้นที่ 14-25	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 14 ห้องต่อชั้น (แบ่งเป็นห้องชุดขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 9 ห้องต่อชั้น และห้องชุดขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 5 ห้องต่อชั้น) รวมทั้งหมด 168 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อน ฝอยประจำชั้น โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์โดยสาร พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ ทางเดิน และ บันได (ST-1 และ ST-2)
ชั้นที่ 26	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 12 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 9 ห้อง และห้องชุดขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 3 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนฝอยประจำชั้น โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์โดยสาร พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ ทางเดิน บันได (ST-1 และ ST-2) และพื้นที่จัดสวน
ชั้นที่ 27-31	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 12 ห้องต่อชั้น (แบ่งเป็นห้องชุดขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 9 ห้องต่อชั้น และห้องชุดขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 3 ห้องต่อชั้น) รวมทั้งหมด 60 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนฝอยประจำชั้น โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์โดยสาร พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ ทางเดิน และ บันได (ST-1 และ ST-2)
ชั้นที่ 32	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 9 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 7 ห้อง และห้องชุดขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 2 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนฝอยประจำชั้น โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์โดยสาร พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ ทางเดิน บันได (ST-1 และ ST-2) พื้นที่ไม้ใช้งาน และพื้นที่จัดสวน
ชั้นที่ 33	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 9 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 7 ห้อง และห้องชุดขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 2 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนฝอยประจำชั้น โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์โดยสาร พื้นที่ หลบภัยสำหรับผู้พิการฯ ทางเดิน และ บันได (ST-1 และ ST-2) และพื้นที่ ไม้ใช้งาน

ชั้นที่ 34	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 7 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 5 ห้อง และห้องชุดขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 2 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนหย่อนประจำวัน โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์โดยสาร พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการทางเดิน บันได (ST-1 และ ST-2) ห้องพักผ่อน และพื้นที่จัดสวน
ชั้นที่ 35-39	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 9 ห้องต่อชั้น (แบ่งเป็นห้องชุดขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 7 ห้องต่อชั้น และห้องชุดขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 2 ห้องต่อชั้น) รวมทั้งหมด 45 ห้อง ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนหย่อนประจำวัน โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์โดยสาร พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการทางเดิน และ บันได (ST-1 และ ST-2)
ชั้นที่ 40	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 7 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 5 ห้อง และห้องชุดขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 2 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนหย่อนประจำวัน โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์โดยสาร พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการทางเดิน บันได (ST-1 และ ST-2) และพื้นที่จัดสวน
ชั้นที่ 41	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 7 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 5 ห้อง และห้องชุดขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 2 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนหย่อนประจำวัน โถงลิฟต์ดับเพลิงและลิฟต์โดยสาร พื้นที่หลบภัยสำหรับผู้พิการทางเดิน และ บันได (ST-1 และ ST-2)
ชั้นที่ 42	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 6 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดขนาดน้อยกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 4 ห้อง และห้องชุดขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร จำนวน 2 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนหย่อนประจำวัน โถงลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์โดยสาร ทางเดินบันได (ST-1 และ ST-2) และพื้นที่จัดสวน
ชั้นดาดฟ้า 1	ประกอบด้วย ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องพัสดุ ห้องเครื่องปั๊มน้ำ ถังเก็บน้ำจำนวน 2 ถัง ทางเดินบันได (ST-1, ST-2 และ ST4) และพื้นที่จัดสวน
ชั้นดาดฟ้า 2	ประกอบด้วย บันได (ST-4) พื้นที่จัดสวน และพื้นที่หนีไฟทางอากาศ

2) อาคารจอดรถ ขนาดความสูง 7 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น มีพื้นที่อาคารรวม 8,406.00 ตารางเมตร มีรายละเอียดดังนี้

ชั้นใต้ดิน 3	ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์จำนวน 25 คัน ที่กั๊บลรท ทางเดินรท ห้องพัคคท ลีฟ้ และบันไค (ST-1 และ ST-2)
ชั้นใต้ดิน 2	ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์จำนวน 24 คัน ทางเดินรท ห้องพัคคท ลีฟ้ และบันไค (ST-1 และ ST-2)
ชั้นใต้ดิน 1	ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์จำนวน 24 คัน ทางเดินรท ห้องไฟฟ้า ห้องพัคคท ลีฟ้ และบันไค (ST-1 และ ST-2)
ชั้นที่ 1	ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์จำนวน 22 คัน (รวมที่จอดรถผู้พิการฯ จำนวน 1 คัน) ทางเดินรท ลีฟ้ และบันไค (ST-1 และ ST-2)
ชั้นที่ 2-6	ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์จำนวน 25 คันต่อชั้น (รวม 125 คัน) ทางเดินรท ลีฟ้ และบันไค (ST-1 และ ST-2)
ชั้นที่ 7	ที่จอดรถยนต์จำนวน 21 คัน ที่กั๊บลรท ทางเดินรท ห้องเครื่องปั้มน้ำสรว่ายน้ำ ถังเก็บน้ำ สรว่ายน้ำ ลีฟ้ และบันไค (ST-1 และ ST-2)
ชั้นคาคฟ้า	ประกอบด้วย สรว่ายน้ำ พื้นที่จ้คคท ห้องน้ำชาฯ-หึง ห้องน้ำสำหรับผู้พิการฯ ทางเดินลีฟ้ บันไค (ST-1 และ ST-2) และทางเดินเชื่อมไปยังชั้น 6 อาคารชุดพักอาศัย

## 2.3 การใช้ประโยชน์พื้นที่ในโครงการ

โครงการ นิว อีโว อารี (Nue Evo Ari) ตั้งอยู่ที่ซอยอารี 1 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร มีการออกแบบอาคารและการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่สำคัญ ดังนี้

โครงการ นิว อีโว อารี (Nue Evo Ari) เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ตั้งอยู่บนเอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 2 โฉนด เป็นพื้นที่สำหรับพัฒนาโครงการ 2-1-70 ไร่ (3,880.0 ตารางเมตร) ทั้งนี้ จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 สำนักการวางผังและพัฒนาเมืองกรุงเทพมหานคร พบว่าพื้นที่โครงการ "ตั้งอยู่ในที่ดินประเภท ย.10 (สิน้ำคาล) บริเวณ ย.10-2 เป็นที่ดินประเภท ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 8 : 1 มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 4 และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง

รายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในโครงการ การคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อแปลงที่ดินโครงการ (FAR) ร้อยละของพื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่ดิน (BCR) อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) และพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ มีรายละเอียด ดังนี้

รายละเอียดโครงการ ขนาดพื้นที่รวม 2-1-70 ไร่ (3,880.0 ตารางเมตร) ประกอบด้วย



พื้นที่ดินโครงการ 2-1-70 ไร่	=	3,880.00	ตร.ม.
พื้นที่อาคารปกคลุมดิน	=	1,580.00	ตร.ม.
พื้นที่ว่างปราศจากสิ่งปกคลุม	=	2,300.00	ตร.ม.
พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน	=	36,451.20	ตร.ม.

## 2.4 ระยะการก่อสร้างโครงการ

### 2.4.1 ขั้นตอนในการก่อสร้างโครงการ

โครงการ นิว อีโว อารี (Nue Evo Ari) ได้ออกแบบและคำนวณตามกฎหมายกระทรวง กำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทน ของอาคารและพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทาน แรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ.2564 ดังแสดงหลักฐานของนิติบุคคลผู้ประกอบการวิชาชีพวิศวกรรม ควบคุม ผู้ออกแบบ และวิศวกรผู้ให้คำแนะนำปรึกษา และร่วมลงลายมือชื่อรับรองวิธีการคำนวณ ทั้งนี้ สภาพพื้นที่ก่อนพัฒนา (เดือนสิงหาคม 2564) เป็นพื้นที่ว่างและพื้นคอนกรีตเดิมบางส่วน โดยโครงการ จะเริ่มดำเนินการรื้อถอนพื้นคอนกรีตเดิมและเริ่มก่อสร้างภายหลังจากรับอนุญาตก่อสร้าง การก่อสร้าง โครงการจะใช้เวลาทั้งสิ้นประมาณ 40 เดือน (รวมการรื้อถอนพื้นคอนกรีตเดิม ซึ่งจะเริ่มดำเนินการรื้อถอน ก่อนเริ่มก่อสร้างโดยใช้เวลารื้อถอนประมาณ 1 เดือน) โดยมีขั้นตอนการก่อสร้างดังนี้

1) งานรื้อถอนคอนกรีตเดิม : พื้นคอนกรีตเดิมมีขนาดพื้นที่ประมาณ 1,465 ตารางเมตร ความหนา พื้นปูน 16 เซนติเมตร น้ำหนักคอนกรีตทั้งหมด 528 ตัน ซึ่งโครงการจะดำเนินการรื้อถอนให้แล้วเสร็จ ในช่วงเดือนที่ 1 ของการก่อสร้าง โดยจะใช้ระยะเวลาในการรื้อถอนประมาณ 1 เดือน

2) งานเสาเข็ม ฐานราก งานขุดดิน : พื้นที่โครงการมีขนาด 3,880.0 ตารางเมตร สภาพพื้นที่ โครงการจะเป็นพื้นที่ว่างหลังจากการปรับสภาพพื้นที่แล้วทำการบดอัดให้แน่นเพื่อเตรียมการก่อสร้าง หลังจากนั้นจึงทำการก่อสร้างฐานรากโดยใช้เสาเข็มเจาะชนิดเปียก โดยอาคารชุดพักอาศัย ใช้เสาเข็มขนาด เส้นผ่านศูนย์กลาง 1.00 เมตร จำนวน 7 ต้น ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1.20 เมตร จำนวน 69 ต้น และอาคาร จอดรถ ใช้เสาเข็มขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร จำนวน 53 ต้น ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.80 เมตร จำนวน 62 ต้น

3) งานโครงสร้างอาคาร : จะเริ่มจากงานก่อสร้างอาคารส่วนระบบบำบัดน้ำเสีย และถังเก็บน้ำใต้ดิน ก่อน แล้วตามด้วยงานก่อสร้างตัวอาคาร ในส่วนของการทำโครงสร้างผนัง โดยการเลือกใช้ผนังสำเร็จรูป (precast) แทนการทำโครงสร้างผนังโดยการก่อในพื้นที่ ทั้งนี้การใช้ผนังสำเร็จรูปผลิตจากโรงงานมีขั้นตอน การควบคุมปริมาณ คอนกรีตที่ใช้หล่อแผ่น precast ทำให้ไม่มีเศษคอนกรีตเหลือทิ้งในพื้นที่โครงการ จำนวนมากเหมือนกับการทำโครงสร้างผนังโดยการก่อในพื้นที่ ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความมั่นคงแข็งแรงและ ปลอดภัยแก่คนงานก่อสร้างและผู้พักอาศัยใกล้เคียงโครงการ ดังนั้น เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นใน ระหว่างการก่อสร้าง โครงการจึงกำหนดให้มีมาตรการป้องกันผลกระทบด้านอาชีวอนามัยและความ ปลอดภัยต่อคนงานและความปลอดภัยต่อผู้พักอาศัยใกล้เคียงพื้นที่โครงการ

4) **งานระบบสาธารณูปโภค :** งานวางระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ระบบน้ำใช้ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบไฟฟ้า และระบบโทรศัพท์ เป็นต้น ทั้งภายในและภายนอกโครงการ

5) **งานตกแต่งภายในและภายนอก :** โดยเริ่มดำเนินการตกแต่งรายละเอียดภายในอาคารก่อน โดยการตกแต่งพื้นห้อง ปูผนัง ฝ้าเพดาน ประตู และหน้าต่าง เป็นต้น และเมื่อดำเนินงานตกแต่งภายในใกล้เสร็จแล้วจะเริ่มดำเนินการตกแต่งภายนอก งานถนน และการจัดสวนหย่อม

6) **งานเก็บทำความสะอาด :** หลังจากดำเนินการก่อสร้างจนเกือบจะแล้วเสร็จ จะเริ่มดำเนินการจัดเก็บสถานที่และทำความสะอาดโดยจะมีการรื้อถอนที่เก็บวัสดุอุปกรณ์และกำจัดเศษวัสดุอุปกรณ์และมูลฝอยต่าง ๆ

#### 2.4.2 คนงานก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานจำนวนทั้งสิ้น 340 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่ **นอกโครงการ** ซึ่งผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาที่พักให้กับคนงานและรถบริการรับส่งคนงาน นอกจากนี้ผู้รับเหมาจะต้องควบคุมดูแลการพักอาศัยของคนงานให้อยู่ในความสงบเรียบร้อย และไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียงบริเวณบ้านพักคนงาน

#### 2.4.3 น้ำใช้

น้ำใช้สำหรับโครงการในช่วงก่อสร้าง จะใช้น้ำจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาพญาไท โดยน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้าง (ไป-กลับ ไม่มีการพักค้างคืนในพื้นที่ก่อสร้าง) และน้ำใช้เพื่อการก่อสร้างรวมปริมาณการใช้น้ำในช่วงก่อสร้างประมาณ 27.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน

#### 2.4.4 การบำบัดน้ำเสีย

โครงการใช้คนงานก่อสร้างสูงสุดจำนวน 340 คน ซึ่งในเขตพื้นที่ก่อสร้าง โครงการได้จัดให้มีห้องน้ำไว้ในพื้นที่โครงการจำนวน 34 ห้อง และเนื่องจากคนงานไม่ได้พักในพื้นที่โครงการ ดังนั้นปริมาณน้ำเสียจากห้องน้ำจะมีประมาณ 17.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คำนวณจากร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้) ทั้งนี้จะไม่นำน้ำใช้ในส่วนของการก่อสร้างมาคิดรวม เนื่องจากส่วนใหญ่หมดไปกับขั้นตอนการก่อสร้างส่วนที่เหลือซึ่งมีปริมาณเล็กน้อยปล่อยให้ซึมลงดินและแห้งไปเองตามธรรมชาติ โครงการจะจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป เป็นระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (Aeration activated sludge process) ขนาด 20.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 1 ชุด สามารถรองรับน้ำเสียจากห้องน้ำที่จะเกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการได้อย่างเพียงพอ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป

#### 2.4.5 การระบายน้ำ

ในการก่อสร้างโครงการกรณีที่ดินตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำ โดยจัดให้มีท่อระบายน้ำชั่วคราว ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว ความลาดเอียง 1 : 200 รอบพื้นที่โครงการ รวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อพักขยะ เพื่อให้เศษดินตกตะกอน และกำจัดขยะที่ปนมากับน้ำ ก่อนระบายน้ำจากบ่อพักขยะออกสู่ท่อ

ระบายน้ำสาธารณะ ริมถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป ทั้งนี้ เพื่อให้การระบายน้ำสามารถระบายน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพตลอดระยะก่อสร้าง โครงการจะต้องจัดให้มีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสภาพท่อระบายน้ำ บ่อพักน้ำชั่วคราว และตะแกรงดักเศษ ขยะไม่ให้มีวัสดุหรือสิ่งของร่วงลงไปกีดขวางการระบายน้ำ

#### 2.4.6 การคมนาคม

ในช่วงก่อสร้างคาดว่าจะมีปริมาณรถเข้า-ออกโครงการ ดังนี้

- รถรับ-ส่งคนงานก่อสร้าง ประมาณ 9 เที่ยว/วัน
- รถขนส่งวัสดุก่อสร้าง ประมาณ 8 เที่ยว/วัน
- รถขนส่งดิน ประมาณ 20 เที่ยว/วัน (ค่าสูงสุดในช่วงเดือนที่ 8)

อนึ่ง ในการขนส่งดินเริ่มทยอยขนดินออกในช่วงงานเสาเข็ม งานก่อสร้างกำแพงกันดิน จนถึงช่วงงานโครงสร้างฐานราก คิดเป็นระยะเวลาที่ใช้ในการขนดินออกพื้นที่โครงการ ประมาณ 22 เดือน นอกจากนี้โครงการได้วางแผน ให้ทำการขนส่งนอกช่วงเวลาเร่งด่วน และจัดหาที่พักคนงานให้ใกล้เคียงพื้นที่โครงการ เพื่อลดปัญหาการจราจรของโครงข่ายการจราจรโดยรอบพื้นที่โครงการ และจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลความปลอดภัย เพื่อคอยอำนวยความสะดวกด้านการจราจร เมื่อมีการเข้า-ออกโครงการ

#### 2.4.7 การจัดการมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างอาคาร ที่มีพื้นที่ใช้สอย ประมาณ 36,451.20 ตารางเมตร ทำการประเมินจากวัสดุหลักที่ใช้ในการก่อสร้างอาคาร พร้อมทั้งกำหนดวิธีการกำจัดมูลฝอยแต่ละประเภท ซึ่งมีแนวทางดังนี้

- (1) บริษัทผู้พัฒนาโครงการนำกลับมาใช้ใหม่ในการก่อสร้างโครงการอื่น ได้แก่ เหล็ก ไม้และอลูมิเนียม สุขภัณฑ์ โถส้วม สายไฟ ตู้คอนเทนเนอร์สำนักงาน และถังบำบัดน้ำเสีย
- (2) การส่งกำจัดที่ศูนย์กำจัดและแปรรูปมูลฝอยอ่อนนุช ได้แก่ คอนกรีต และอิฐมวลเบา
- (3) ประสานไปยังบริษัทที่ได้รับอนุญาตให้มารับไปกำจัด
- (4) ประสานไปยังผู้บริการรับซื้อของเก่ามารับไปรีไซเคิล

#### 2.4.8 การไฟฟ้า

การก่อสร้างโครงการ จะขอใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตสามเสน โดยโครงการจะติดตั้งมิเตอร์และหม้อแปลงไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในการก่อสร้างโครงการ ซึ่งการไฟฟ้า นครหลวง (กฟน.) เขตสามเสน มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง จึงสามารถให้บริการจำหน่าย กระแสไฟฟ้าให้แก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

#### 2.4.9 การป้องกันอัคคีภัย

ช่วงการก่อสร้างโครงการ จะใช้เวลาก่อสร้างโดยรวมประมาณ 40 เดือน ซึ่งส่วนใหญ่เป็น การทำงานของเครื่องจักร และเครื่องยนต์ โดยในการใช้เครื่องจักร เครื่องมือหรืออุปกรณ์ และ เครื่องใช้ไฟฟ้าต่าง ๆ อาจเกิดปัญหา เนื่องจากการใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าที่มีสภาพชำรุดเสียหาย รวมถึง การสูบบุหรี่ของคนงานก่อสร้าง หากทำในที่ที่ไม่เหมาะสม เช่น พื้นที่ที่อาจมีสารไวไฟชนิดสารทำลาย

(Solvent) ก็อาจเป็นเหตุให้เกิดปัญหาอန္ติภัยตามมาทั้งนี้โครงการกำหนดให้มีมาตรการป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอန္ติภัยและอุปกรณ์ป้องกันอန္ติภัยภายในพื้นที่ก่อสร้าง ตามกฎกระทรวง "กำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัยอาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ. 2551 หมวด 3 ส่วนที่ 2 การป้องกันอန္ติภัย"

## 2.5 รายละเอียดภายในโครงการ

### 2.5.1 จำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานในโครงการ

ปริมาณผู้พักอาศัยภายในโครงการ ประเมินโดยใช้ตามค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดให้ "ห้องชุดพักอาศัยขนาดพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป"

รายการ	จำนวนห้องชุด (ห้อง)	อัตราการเข้าพัก (คน/ห้อง)*	จำนวนผู้พักอาศัย (คน)
<b>1. ส่วนห้องชุดพักอาศัย</b>			
- ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่น้อยกว่า 35 ตารางเมตร	332	3	996
- ห้องชุดที่มีขนาดพื้นที่มากกว่า 35 ตารางเมตร (1-2 ห้องนอน)	156	5	780
<b>2. พนักงาน</b>	-	-	15
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>488</b>	-	<b>1,791</b>

ที่มา : \*แนวทางการจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการบริการชุมชนและที่พักอาศัย

สำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560

### 2.5.2 ระบบน้ำใช้

#### 1) แหล่งน้ำใช้

โครงการมีความต้องการน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค 372.08 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือ 15.50 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ซึ่งแหล่งน้ำใช้ของโครงการมาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขา พญาไท โดยโครงการจะต่อท่อประปาจากการประปาผ่านมิเตอร์ เพื่อรับน้ำเข้าสู่โครงการและจ่ายน้ำไปยังถังเก็บน้ำใต้ดินของอาคาร จากนั้นจะทำการสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า โดยน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า ดังกล่าวจะถูกจ่ายเข้าสู่ระบบจ่ายน้ำใช้ภายในพื้นที่แต่ละชั้นต่อไป

## 2) ปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน ทำการประเมินจากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม พบว่า โครงการจะมีความต้องการใช้น้ำรวมทั้งสิ้น 372.08 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

### 2.5.3 การบำบัดน้ำเสีย

#### 1) ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการ ประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องน้ำ น้ำเสียจากการอาบน้ำล้าง น้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก และน้ำเสียจากการล้างห้องพักมูลฝอย โดยปริมาณน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ คิดเป็นปริมาณน้ำเสียที่จะเกิดขึ้นรวมทั้งรวม 360.46 ลูกบาศก์เมตร/วัน

#### 2) รายละเอียดและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 1 ชุด เป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบ Activated Sludge (Complete Mix) รองรับน้ำเสีย ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 380.00 ลูกบาศก์เมตร/วัน สามารถรองรับน้ำเสียของโครงการได้อย่างเพียงพอ โดยมีส่วนประกอบ ได้แก่ บ่อตกไขมัน บ่อแยกกาก บ่อปรับสภาพ บ่อเติมอากาศบ่อตกตะกอน บ่อเก็บตะกอนส่วนเกิน และบ่อพักน้ำโสโครกออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนสาธารณะด้านหน้าของโครงการต่อไป

### 2.5.4 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

#### 1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคาและระเบียง

- (1) หัวรับน้ำฝน (RD) ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากหลังคาอาคาร
- (2) หัวรับน้ำฝน (FD) ทำหน้าที่รับน้ำฝนจากกระเบื้องหลังคา
- (3) ท่อระบายน้ำฝน (RL) ทำหน้าที่รวบรวมน้ำฝนจากหลังคาจากหัวรับน้ำฝน (RD) เพื่อไหลลงสู่บ่อพักน้ำ (Manhole) และท่อระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการต่อไป สำหรับบริเวณชั้นใต้ดิน 3 ของอาคารจอดรถจัดให้มีบ่อสูบน้ำ (Drainage Sump) พร้อมเครื่องสูบน้ำ

#### 2) ระบบระบายน้ำเสียภายในอาคาร

- (1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ทำหน้าที่ในการรับน้ำเสียจากการอาบน้ำและอื่น ๆ เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย
- (2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ทำหน้าที่ในการรับน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่าง ๆ เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย
- (3) ท่อระบายน้ำจากการประกอบอาหาร (Kitchen Pipe) ทำหน้าที่ ระบายน้ำจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพักเข้าสู่บ่อตกไขมัน ก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย

### 3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร จะเป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำเสีย

#### 2.5.5 การจัดการมูลฝอย

##### 1) ปริมาณมูลฝอย

โครงการได้คำนวณปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นภายในโครงการโดยคิดจากอัตราการเกิดขยะในรูปของน้ำหนักขยะมูลฝอย (กิโลกรัม/วัน) กำหนดให้มีปริมาณมูลฝอยไม่น้อยกว่า 3 ลิตร/คน/วัน หรือ 1 กิโลกรัม/คน/วัน ดังนั้นระยะดำเนินการจะมีปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้นประมาณ 1,791.00 กิโลกรัม/วัน โดยสามารถแบ่งปริมาณมูลฝอยออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่

- มูลฝอยเปียกประมาณ 895.50 กิโลกรัม/วัน (คิดเป็นร้อยละ 50 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)
- มูลฝอยที่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ (มูลฝอยรีไซเคิล) ประมาณ 537.30 กิโลกรัม/วัน (คิดเป็นร้อยละ 30 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)
- มูลฝอยทั่วไปประมาณ 304.47 กิโลกรัม/วัน (คิดเป็นร้อยละ 17 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)
- มูลฝอยอันตรายประมาณ 53.73 กิโลกรัม/วัน (คิดเป็นร้อยละ 3 ของปริมาณมูลฝอยทั้งหมด)

##### 2) การจัดการมูลฝอย

(1) ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ภายในแต่ละชั้นของอาคารชุดพักอาศัย ตั้งแต่ชั้นที่ 242 แบบขยายห้องพักมูลฝอยประจำชั้นของอาคารชุดพักอาศัย จะตั้งถังมูลฝอยขนาด 120 ลิตร จำนวน 4 ถัง/ชั้น/ห้อง และตั้งถังมูลฝอยติดเชื้อขนาด 60 ลิตร ไว้สำหรับใส่หน้ากากอนามัยที่ใช้แล้ว โดยจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดเก็บมูลฝอยไปไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ ทั้งนี้ในการรวบรวมมูลฝอยภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้น พนักงานทำความสะอาดจะรวบรวมมูลฝอยแต่ละประเภทจากห้องพักมูลฝอยประจำชั้นใส่ถุงพลาสติกแยกสีตามประเภทมูลฝอย ก่อนนำไปเก็บไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ

(2) ห้องพักมูลฝอยรวม โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมไว้ที่บริเวณอาคารชุดพักอาศัยด้านทิศเหนือของโครงการ สำหรับการเก็บมูลฝอยของสำนักงานเขตพญาไทนั้น โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถเก็บมูลฝอยไว้ที่บริเวณใกล้เคียงกับห้องพักมูลฝอยรวม ซึ่งตั้งอยู่บริเวณด้านทิศเหนือของอาคารชุดพักอาศัย เพื่อให้รถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตพญาไท เข้ามาจัดเก็บขยะในพื้นที่โครงการได้สะดวก ทั้งนี้โครงการจะจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดบริเวณห้องพักมูลฝอยให้สะอาดอยู่เสมอ ซึ่งน้ำเสียจากการล้างทำความสะอาดห้องพักมูลฝอยจะถูกรวบรวมเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของโครงการทั้งหมด รวมถึงมีการทำความสะอาดบริเวณที่มีการเก็บขนมูลฝอยขึ้นรถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตพญาไทด้วยทุกครั้ง หลังจากที่มีการจัดเก็บแล้วเสร็จ นอกจากนี้ โครงการจะจัดให้มีท่อระบายน้ำเสีย ซึ่งจะรวบรวมน้ำเสียจากการล้างทำความสะอาดบริเวณจุดจอดรถจัดเก็บมูลฝอยไปยังระบบบำบัดของน้ำเสียของโครงการ

#### 2.5.6 ระบบไฟฟ้า

โครงการจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน. เขตสามเสน ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของจากการไฟฟ้านครหลวง โดยมีรายละเอียดการติดตั้งระบบไฟฟ้า ดังนี้

1) ระบบไฟฟ้าปกติ อุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูง ชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้า แปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงขนาด 24 kV ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าเพื่อจ่ายไปยังโหลดต่าง ๆ โครงการมีความต้องการไฟฟ้าเท่ากับ 1,952 kVA เลือกใช้หม้อแปลงไฟฟ้าชนิดแห้ง (Dry Type) ขนาด 1,600 kVA จำนวน 2 ชุด รวมเป็น 3,200 kVA แปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงขนาด 24 kV เป็น 416/240 V

2) ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน โครงการมีการติดตั้ง Emergency Light ขนาด 12/24 V สามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง สำหรับใช้ในระบบแสงสว่างฉุกเฉินและป้ายทางออก และมีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าขนาด 300 KVA จำนวน 1 ชุด สามารถสำรองไฟได้นาน 8 ชั่วโมง โดยติดตั้งไว้ในห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ชั้น 1 อาคารชุดพักอาศัย ของโครงการ

#### 2.5.7 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

##### 1) ระบบป้องกันอัคคีภัย

###### 1.1) เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump)

- อาคารชุดพักอาศัย โครงการมีการติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ทำหน้าที่สูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน ทำงานร่วมกันกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump)

- อาคารจอดรถ โครงการมีการติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ทำหน้าที่สูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน ทำงานร่วมกันกับเครื่องสูบน้ำรักษาความดันน้ำในระบบท่อให้คงที่ (Jockey Pump)

###### 1.2) ระบบท่อยืน (Stand Pipe)

- อาคารชุดพักอาศัย โครงการออกแบบให้มีท่อยืน ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 150 มิลลิเมตร จำนวน 5 ท่อ เพื่อจ่ายไปยังตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet: FHC) และระบบหัวจ่ายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) ตามจุดต่าง ๆ ภายในอาคาร

- อาคารจอดรถ โครงการออกแบบให้มีท่อยืน (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว จำนวน 2 ท่อ เป็นระบบท่อเปียก (Wet Pipe) ที่ต่อกับแหล่งจ่ายน้ำดับเพลิงจากถังเก็บน้ำใต้ดินจากอาคารชุด พักอาศัย และมีน้ำอยู่ภายในท่อตลอดเวลา เพื่อจ่ายน้ำไปยังตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet: FHC) และติดตั้งระบบหัวจ่ายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System)

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

โครงการจะติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร จำนวน 1 ชุด เพื่อเชื่อมต่อกับระบบดับเพลิงของอาคาร จำนวน 3 ชุด เพื่อรับน้ำเข้าสู่ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดินของอาคาร ซึ่งตำแหน่งติดตั้ง

หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร พร้อมกับจัดเตรียมพื้นที่จอดรถดับเพลิง จำนวน 1 คัน ซึ่งอยู่ในบริเวณที่ดับเพลิงเข้าถึงได้โดยสะดวกรวดเร็วที่สุด และอยู่ใกล้กับหัวรับน้ำดับเพลิงที่ติดตั้งภายนอกอาคารมากที่สุด

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

ประกอบด้วย

- สายฉีดน้ำดับเพลิง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 25 มิลลิเมตร ความยาว 30 เมตร
- หัวต่อสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว
- ถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือ ขนาด 10 ปอนด์

#### 1.5) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System)

- อาคารชุดพักอาศัย โครงการออกแบบเป็นระบบท่อเปียกมีน้ำอยู่ภายในตลอดเวลา ซึ่งระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) สามารถทำงานได้ทันทีเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้

- อาคารจอดรถ โครงการออกแบบเป็นระบบท่อเปียก (Wet Pipe) มีน้ำอยู่ภายในตลอดเวลา ซึ่งระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System) สามารถทำงานได้ทันทีเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้

### 2) ระบบเตือนอัคคีภัย

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

2.2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) ทำหน้าที่เป็นตัวรับกลุ่มควันที่เกิดจากเพลิงไหม้ ภายในอาคารและส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม เพื่อให้เจ้าหน้าที่ในห้องควบคุมรับทราบ และส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบ

2.3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) ทำหน้าที่เป็นตัวรับความร้อนที่เกิดจากเพลิงไหม้ภายในอาคาร และส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุม

2.4) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช่มือดึง (Fire Alarm Manual Pull Station) ทำหน้าที่เป็นตัวส่งสัญญาณเตือนภัย

2.5) กริ่งสัญญาณเตือนภัย (Alarm Bell) ทำหน้าที่เป็นตัวส่งสัญญาณเตือนภัย

### 3) การสำรองน้ำดับเพลิง

โครงการจัดให้มีการสำรองน้ำดับเพลิงไว้ที่ชั้นใต้ดินของอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 2 ถึง มีปริมาตรรวม 263.80 ลูกบาศก์เมตร สามารถสำรองน้ำใช้เพื่อดับเพลิงได้อย่างน้อย 46.46 นาที (ไม่น้อยกว่า 30 นาที) ดังนั้นโครงการได้จัดให้มีการสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิงไว้อย่างเพียงพอ



#### 4) ระบบผจญเพลิงและทางหนีไฟ

4.1) ป้ายบอกทางหนีไฟ (Exit Sign Light) และป้ายบอกขึ้น ภายในอาคารจะติดตั้งป้ายบอกทางหนีไฟ ไว้ที่บริเวณโถงทางเดิน และบันไดหนีไฟของอาคารทุกชั้น

4.2) แผนผังอาคาร โครงการจัดให้มีแผนผังของอาคารแต่ละชั้นติดตั้งไว้บริเวณห้องโถงนำลิฟต์ของแต่ละชั้นในตำแหน่งซึ่งเห็นได้ชัดเจน และที่บริเวณพื้นชั้นล่างของอาคาร โครงการจัดให้มีแผนผังของอาคารทุกชั้นตามที่กำหนด

4.3) ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน (Emergency Light) ภายในอาคารจะติดตั้งไฟส่องสว่างฉุกเฉินไว้ที่บริเวณบันไดหนีไฟ และโถงทางเดิน เป็นการให้แสงสว่างเพื่อการหนีไฟ (Escape Lighting)

4.4) ทางหนีไฟ โครงการจัดให้มีบันไดหนีไฟภายในอาคาร ซึ่งเป็นทางขึ้น-ลงของอาคารในช่วงเวลาปกติ และออกแบบให้ใช้เป็นทางหนีไฟได้ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ โดยอาคารชุดพักอาศัย มีจำนวน 3 แห่ง และอาคารจอดรถ มีจำนวน 2 แห่ง

4.5) ประตูหนีไฟ บันไดทุกแห่งจะมีประตูทำด้วยวัสดุทนไฟ เป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง (Re-entry ทุกชั้น)

4.6) จุฬรวมพล กำหนดจุฬรวมพลของโครงการ แบ่งออกเป็น 2 จุด ผู้อพยพหนีไฟ 1 คน ต้องมีพื้นที่จุฬรวมพลไม่น้อยกว่า 0.25 ตารางเมตร

5) พื้นที่หนีไฟทางอากาศ โครงการจัดให้มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศอยู่ที่ชั้นดาดฟ้าของอาคารชุดพักอาศัย

#### 6) แผนการป้องกันและระงับอัคคีภัย

โครงการกำหนดให้ “ประธานนิติบุคคลอาคารชุด” เป็นผู้รับผิดชอบแผน โดยมีหน้าที่ในการรับผิดชอบ ประเมิน และสามารถปรับปรุงแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับโครงสร้างการบริหารงานของนิติบุคคลเอง และจะต้องทำการปรับปรุงให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้น จากข้อบกพร่องต่าง ๆ ที่ได้จากการฝึกซ้อมอพยพหนีไฟของโครงการ เพื่อให้ได้แผนป้องกันและระงับอัคคีภัยที่เหมาะสมที่สุดสำหรับโครงการ และเพื่อให้เกิดความปลอดภัยต่อชีวิต และทรัพย์สินทั้งหมดที่มีอยู่

### 2.5.8 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

#### 1) ระบบระบายอากาศ

##### 1.1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

โครงการจะมีการระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ โดยบริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอาคารที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้ โดยจัดให้มีพื้นที่ช่องเปิดไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ และบริเวณบันไดหนีไฟแต่ละชั้นจัดให้มีช่องระบายอากาศที่มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร เปิดออกสู่ภายนอกอาคารได้

## 1.2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล

โครงการจะจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมอัดอากาศไว้ในบริเวณที่มีระบบปรับอากาศ บริเวณห้องพักอาศัย โถงต้อนรับ โถงลิฟต์โดยสาร ห้องสันทนการ ห้องพักผ่อน ห้องนิติบุคคลอาคารชุด ห้องออกกำลังกาย ห้องกิจกรรม และห้องพักผ่อน สำหรับบริเวณที่ไม่มีระบบปรับอากาศ จะติดตั้งบริเวณห้องเครื่องปั๊มดับเพลิง ห้องปั๊มสระว่ายน้ำ ห้องน้ำส่วนกลาง ห้องเก็บของ ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้องพักขยะมูลฝอยรวม ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องน้ำภายในห้องชุดพักอาศัย และที่จอดรถในอาคาร

### 2) ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศของโครงการเป็นแบบ Air Cooled split Type ติดตั้งภายในแต่ละชั้น โดยติดตั้งบริเวณโถงต้อนรับและห้องจดหมาย โถงลิฟต์โดยสาร ห้องนิติบุคคลอาคารชุด ห้องไฟฟ้า ห้องสันทนการ ห้องออกกำลังกาย ห้องพักอาศัย และห้องพักขยะเปียก เป็นต้น

### 3) ระบบอัดอากาศ

โครงการจัดให้มีระบบอัดอากาศเพื่อป้องกันควันไฟจากการเกิดเพลิงไหม้เข้าสู่โถงลิฟต์ดับเพลิงลิฟต์ดับเพลิง และบันไดหนีไฟ ภายในอาคารซึ่งไม่มีช่องเปิดระบายอากาศออกสู่ภายนอกอาคาร ซึ่งจะทำงานได้โดยอัตโนมัติเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้

## 2.5.9 การคมนาคม

### 1) การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

เส้นทางคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์ ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า-ออก ความกว้าง 6.00 เมตร อยู่ทางด้านทิศตะวันออกของโครงการ เชื่อมต่อกับซอยอารีย์ 1

### 2) ถนนและที่จอดรถโครงการ

ถนนภายในโครงการมีความกว้างอย่างน้อย 6.00 เมตร ทั้งนี้ การจัดระบบจราจรภายในโครงการส่วนใหญ่พิจารณาให้เป็นระบบเดินรถแบบทิศทางเดียว (One Way) สำหรับภายในอาคารจอดรถเป็นระบบเดินรถแบบสองทิศทาง (Two Way) โดยไม่มีการตัดกระแสการจราจร พร้อมทั้งมีลูกศรบอกทิศทางการจราจรบนพื้นทางอย่างชัดเจน มีป้ายสัญลักษณ์จราจร และกระบอกสัญญาณ ติดตั้งตามจุดต่าง ๆ ภายในโครงการ สำหรับที่จอดรถโครงการจะจัดเตรียมที่จอดรถไว้เพียงพอโดยจะจัดให้มีที่จอดรถยนต์รวมจำนวน 249 คัน

## 2.5.10 พื้นที่สีเขียว

การออกแบบพื้นที่สีเขียวจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในแต่ละส่วนอย่างเพียงพอ โดยโครงการได้มีการออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวรวมทั้งหมด 1,818.80 ตารางเมตร

- พื้นที่สีเขียวชั้น 1 ขนาด 924.60 ตารางเมตร จัดไว้บริเวณภายนอกอาคารทั้งหมด
- พื้นที่สีเขียวชั้น 26 อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 108.50 ตารางเมตร

- พื้นที่สีเขียวชั้น 32 อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 48.80 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวชั้น 34 อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 86.90 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวชั้น 40 อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 59.60 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวชั้น 42 อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 17.70 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวชั้นคาดฟ้า 1 อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 159.20 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวชั้นคาดฟ้า 2 อาคารชุดพักอาศัย ขนาด 32.30 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวชั้นคาดฟ้า อาคารจอดรถ ขนาด 381.20 ตารางเมตร

#### 2.5.11 การจัดการสระว่ายน้ำภายในโครงการ

โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำเพื่อให้บริการแก่ผู้พักอาศัยภายในโครงการบริเวณชั้นคาดฟ้าของอาคารจอดรถ โดยสระว่ายน้ำมีพื้นที่ 120.00 ตารางเมตร โครงการได้จัดให้มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบของสระว่ายน้ำให้ครบถ้วนและครอบคลุมทุกประเด็น รายละเอียดมีดังต่อไปนี้

#### 2.5.12 ความปลอดภัยภายในโครงการ

โครงการจึงจัดให้มีระบบความปลอดภัยภายในโครงการ ดังนี้

##### 1) ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)

เพื่อสามารถเฝ้าดูพื้นที่เพื่อป้องกันความปลอดภัยตามจุดต่าง ๆ โดยโครงการติดตั้งโทรทัศน์วงจรปิดไว้บริเวณต่าง ๆ ภายในโครงการ ได้แก่ ทางเข้า-ออกโครงการ ที่จอดรถ โถงต้อนรับ โถงลิฟต์ ลิฟต์ ทางเดินภายในอาคารทุกชั้น และถนนภายในโครงการ

##### 2) ระบบประตูคีย์การ์ด (Access Door)

การเข้า-ออกอาคารภายในโครงการ ใช้ระบบ Access Control ด้วยระบบ Keycard ซึ่งเป็นระบบควบคุมการเข้า-ออกอัตโนมัติที่ใช้กับบัตรอิเล็กทรอนิกส์หรือสมาร์ทการ์ด ผู้ใช้จะถูกกำหนดสถานะในการเข้า-ออกในแต่ละพื้นที่ นอกจากนี้ ทางโครงการจะจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่ประจำตลอดเวลา (ตลอด 24 ชั่วโมง) เพื่อคอยอำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยและคอยสังเกตผู้ต้องสงสัยที่อาจจะแอบแฝงเข้ามาแล้วลักลอบขึ้นไปบนตัวอาคารเพื่อทำการโจรกรรมทรัพย์สินของผู้พักอาศัยได้

### 2.6 การรับเรื่องร้องเรียน

#### 2.6.1 การรับเรื่องร้องเรียนระยะก่อสร้าง

- 1) ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน จำนวน 3 ช่องทาง ได้แก่
  - กล้องรับเรื่องร้องเรียนที่ป้อมยามหน้าพื้นที่ก่อสร้างโครงการ
  - โทรศัพท์ หรือ อีเมลของผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียนซึ่งก่อนการก่อสร้างโครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่จากโครงการเข้าพบผู้พักอาศัยข้างเคียง เพื่อแจ้งชื่อผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียน หมายเลขโทรศัพท์ และอีเมล รวมทั้งแสดงไว้ในป้ายประกาศหน้าพื้นที่ก่อสร้างโครงการ
  - แจ้งด้วยตนเองที่สำนักงานก่อสร้างโครงการที่ตั้งอยู่ภายในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ
- 2) ขั้นตอนการรับเรื่องร้องเรียน

ผู้เสียหายแจ้งเรื่องร้องเรียนผ่านช่องทางรับเรื่องร้องเรียนดังกล่าวข้างต้น หลังจากนั้นเจ้าหน้าที่รับเรื่องร้องเรียนจะต้องดำเนินการตรวจสอบ ทำบันทึก และรายงานข้อร้องเรียนให้ผู้บังคับบัญชา/เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องรับทราบ หลังจากนั้นจะมีเจ้าหน้าที่โครงการตรวจสอบและแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียนโดยปัญหาที่แก้ไขได้ทันทีโครงการจะต้องดำเนินการแก้ไขให้ทันที และแจ้งรายงานผลให้ผู้ร้องเรียนรับทราบ ภายใน 24 ชั่วโมง หลังจากได้รับเรื่องร้องเรียน หากปัญหาที่แก้ไขไม่ได้ทันที โครงการจะมีการดำเนินการชดเชยความเสียหาย

## 2.7 กิจกรรมมวลชนสัมพันธ์และความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (CSR)

การพัฒนาโครงการ นิว อีโว อารี (Nue Evo Ari) ผู้พัฒนาโครงการได้เล็งเห็นถึงปัญหาของพื้นที่ชุมชนโดยรอบ จึงได้มีการกำหนดให้มีมาตรการด้านมวลชนสัมพันธ์และความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (Corporate Social Responsibility) ทั้งในระยะก่อสร้างและระยะเปิดดำเนินการ