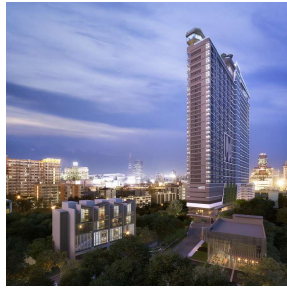


บทที่ 1: บทนำ

บทที่ 1 บทนำ



1.1 รายละเอียดโครงการ

1. ชื่อโครงการ ไอดีโอ พระรามเก้า - อโศก
2. สถานที่ตั้งโครงการ 818 ถนนริมคลองสามเสน แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
3. ชื่อเจ้าของโครงการ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด
4. จัดทำโดย บริษัท แอล พี พี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด
- 5.โครงการผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการ
6. รายละเอียดโครงการ

6.1 ลักษณะ / ประเภทโครงการ โครงการอาคารชุดไอดีโอ พระรามเก้า - อโศก ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร (ภาพที่ 1-1) เป็นโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย อาคารพาณิชย์ และ อาคารเชิงพาณิชย์ จำนวน 3 อาคาร ประกอบด้วย อาคาร 1 เป็นอาคารเชิงพาณิชย์ สูง 4 ชั้น ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดอาคารเชิงพาณิชย์ จำนวน 4 ห้อง , อาคาร 2 เป็นอาคารชุดพาณิชย์สูง 2 ชั้น ใช้ประโยชน์ห้องชุดพาณิชย์จำนวน 2 ห้อง และอาคาร 3 เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 36 ชั้น มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1,216 ห้อง และมีที่จอดรถจักรยาน 18 คัน และที่จอดรถสาธารณะ จำนวน 6 คัน พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับการอยู่อาศัยบนพื้นที่โครงการขนาด 5-2-70.5 ไร่ หรือประมาณ 9,082 ตารางเมตร

6.2 พื้นที่โครงการ มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ถนนพระราม 9 กว้างประมาณ 30 เมตร (ขนาด 3 ช่องจราจร/ทิศทาง), บ้านเลขที่ 80 สูง 2 ชั้น, บ้านเลขที่ 79 สูง 1 ชั้น และอาคารสำนักงานขายสูง 4 ชั้น ของบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ถนนจตุทิศ เขตทางกว้าง 10.00-10.60 เมตร เชื่อมติดต่อกับเขตพิเศษ ศรีรัช (สายพญาไท-ศรีนครินทร์) ช่วงบริเวณหน้าที่ดินมีความกว้างประมาณ 395.00 เมตร ถัดไปเป็นบริษัท ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด(มหาชน)
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ถนนพระราม 9 ซอย 4 กว้างประมาณ 5.80-8.00 เมตร, บ้านเลขที่ 792 สูง 1 ชั้น ถัดไปเป็นนรินเพลส อพาร์ทเมนต์ สูง 8 ชั้น กลุ่มบ้านพักอาศัยสูง 1-3 ชั้น และสถานีบริการเติมก๊าซโกลีเยียมเหลว (LPG) สำหรับรถยนต์
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ถนนพระราม 9 ซอย 2 กว้างประมาณ 13-15 เมตร บ้านเลขที่ 766 สูง 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง ถัดไปเป็นบ้านเลขที่ 772 บ้านเลขที่ 800 และบ้านเลขที่ 792 สูง 2 ชั้น จำนวน 3 หลัง และบ้านเลขที่ 764 สูง 1 ชั้น

แผนที่แสดงที่ตั้งของโครงการ



ภาพที่ 1-1 โครงการ ไอดีโอ พระรามเก้า - อโศก

6.3 กิจกรรมในโครงการ

- ระบบน้ำใช้

โครงการให้บริการน้ำอุปโภค (น้ำใช้) มีความต้องการปริมาณการใช้น้ำตามจำนวนผู้ใช้ และกิจกรรมการใช้น้ำประมาณ 855.0 ลบ.ม./วัน ซึ่งได้รับบริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาพญาไท มาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินจากน้ำสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคา แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ ของอาคาร

- การบำบัดน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการจะผ่านการบำบัดโดยระบบบำบัดน้ำเสียรวมแบบเกรอะ-กรองไร้อากาศ และเติมอากาศ สำหรับอาคารเชิงพาณิชย์ (อาคาร 1) และอาคารชุดพาณิชย์ (อาคาร 2) และระบบบำบัดรวมชนิดสำเร็จรูปชนิดเติมอากาศแบบ Activated Sludge จำนวน 1 ชุด ซึ่งฝังอยู่ใต้ดินบริเวณถนนภายในโครงการ ด้านทิศตะวันออกของอาคารชุดพักอาศัย (อาคาร 3) มีรายละเอียดของระบบบำบัดน้ำเสีย มีขนาดรองรับน้ำเสีย 700 ลบ.ม./วัน จากนั้นน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดค่าความสกปรก (BOD) ไม่เกิน 20 มก./ล จะระบายเข้าสู่บ่อสูบน้ำเสีย และสูบน้ำเสียไปยังบ่อตรวจคุณภาพน้ำ/บ่อดักขยะ และระบายน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบนถนนพระราม 9 ด้านหน้าโครงการ สำหรับอาคารเชิงพาณิชย์ (อาคาร 1) และอาคารพาณิชย์ (อาคาร 2) และระบายน้ำออกลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบนถนนจตุรทิศด้านหลังโครงการ สำหรับอาคารพักอาศัย (อาคาร 3)

ระบบระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของโครงการเป็นระบบระบายน้ำแบบท่อแยก คือ ร่องรับน้ำฝน แยกออกจากน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียรวม โดยจัดทำเป็นท่อระบายน้ำฝน ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.30 และ 0.40 เมตร ความลาดเอียง 1:200 โดยรอบพื้นที่โครงการ จะถูกรวบรวมเข้าสู่ท่อหนึ่งน้ำ โดยอาศัยแรงโน้มถ่วง ก่อนระบายน้ำลงสู่ท่อตรวจสภาพน้ำ ด้วยเครื่องสูบน้ำ และท่อ over flow ลงสู่ท่อระบายน้ำ โดยอาคารอาคารเชิงพาณิชย์ (อาคาร 1) และอาคารชุดพาณิชย์ (อาคาร 2) ซึ่งตั้งอยู่ติดกับถนนพระราม 9 จะระบายน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบนถนนพระราม 9 และอาคารพาณิชย์ (อาคาร 3) ซึ่งตั้งอยู่ติดกับถนนจตุรทิศ จะระบายน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะบนถนนจตุรทิศ

● การจัดการขยะมูลฝอย

ปริมาณมูลฝอยภายในโครงการมีปริมาณประมาณ 4,152 กิโลกรัม/วัน โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่ฝ่ายแม่บ้านทำหน้าที่ขนย้ายมูลฝอยจากห้องพักขยะประจำชั้นมาเก็บรวบรวมไว้ยังพื้นที่พักขยะรวมบริเวณชั้น 1 ของอาคารชุดพักอาศัย (อาคาร 3) จะจัดให้มีที่จัดเก็บขยะบริเวณห้องพักขยะรวมเป็นที่เฉพาะ สำหรับอาคารเชิงพาณิชย์ (อาคาร 1) และอาคารชุดพาณิชย์ (อาคาร 2) จะจัดให้มีจุดจอดรถเก็บขยะบนทางวิ่งรถ ซึ่งเพียงพอต่อการให้รถเก็บขยะมูลฝอยเข้าจอดในพื้นที่จุดจอดรถเก็บขยะได้โดยไม่กีดขวางสามารถเก็บขนได้อย่างสะดวกเพื่อให้เกิดความปลอดภัยต่อผู้ใช้งานภายในโครงการ และประสานให้หน่วยงานที่รับผิดชอบในท้องที่เข้ามารับไปกำจัด

ภาพแสดงถังขยะประจำชั้น



ภาพที่ 1-2 ถังขยะประจำชั้นพักอาศัย

ภาพแสดงห้องพักขยะรวม



ภาพที่ 1-3 ห้องพักขยะรวมของโครงการ

- **การจัดการด้านการจราจรภายในโครงการ**

ถนนทางเข้า-ออกโครงการจำนวน 1 จุด มีความกว้าง 6.00 เมตร เชื่อมต่อกับถนนพระราม 9 กว้างประมาณ 30 เมตร ถนนภายในโครงการรอบอาคารเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก มีขนาดทางวิ่งกว้าง 6.00 เมตร จัดการเดินรถแบบสองทิศทาง (Two way) และทิศทางเดียว (One way) สำหรับพื้นที่จอดรถยนต์ โครงการจัดให้มีที่ทั้งสิ้น 527 คัน นอกจากนี้โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถจักรยาน จำนวน 18 คัน และที่จอดรถยนต์บริการ (TAXI) จำนวน 6 คัน

- **ระบบไฟฟ้า**

โครงการได้รับการจ่ายกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตสามเสน โดยความต้องการใช้ไฟฟ้ารวมของโครงการประมาณ 5,116.083 KVA โดยติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าชนิด Oil Type Transformer ขนาด 2,000 KVA จำนวน 2 ชุด และขนาด 1,600 KVA จำนวน 1 ชุด เพื่อลดแรงดันไฟฟ้าให้เป็นระบบไฟฟ้าแรงต่ำเข้าสู่อุปกรณ์ควบคุมการจ่ายไฟก่อนจ่ายไปยังแต่ละห้องของโครงการ

- **ระบบป้องกันอัคคีภัยและเตือนอัคคีภัย**

1. **ระบบสัญญาณเตือนไฟไหม้** ติดตั้งทุกชั้นภายในอาคารประกอบด้วย

- **อาคารเชิงพาณิชย์ 4 ชั้น (อาคาร 1)**

- (1) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟ เป็นสัญญาณแบบกริ่ง (Alarm Bell) โดยจะติดตั้งไว้ใกล้กับ Manual Fire Alarm Pull Station บริเวณทางเดินทุกชั้น ของอาคาร ทำหน้าที่รับสัญญาณจากเครื่องตรวจจับควัน และความร้อน เพื่อส่งเสียงเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้
- (2) อุปกรณ์แจ้งเหตุ ติดตั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือ ดังนี้
 - 2.1) ชุดกดแจ้งเหตุแบบใช้มือ (Manual Fire Alarm Pull Station) ติดตั้งไว้ตำแหน่งเดียวกับอุปกรณ์เพื่อให้หนีไฟแบบกริ่งทุกชั้น
 - 2.2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) ติดตั้งไว้บริเวณห้องชุดสำนักงาน
- (3) ถังดับเพลิงเคมี ชนิด ABC ขนาดความจุ 4.5 กิโลกรัม (10 LB.) ติดตั้งไว้บริเวณทางเดิน

- **อาคารชุดพาณิชย์ 2 ชั้น (อาคาร 2)**

- (1) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟ เป็นสัญญาณแบบกริ่ง (Alarm Bell) โดยจะติดตั้งไว้ใกล้กับ Manual Fire Alarm Pull Station บริเวณทางเดินทุกชั้น ของอาคาร ทำหน้าที่รับสัญญาณจากเครื่องตรวจจับควัน และความร้อนเพื่อส่งเสียงเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้.
- (2) อุปกรณ์แจ้งเหตุ ติดตั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติและระบบแจ้งเหตุที่ใช้มือ ดังนี้
 - 2.1) ชุดกดแจ้งเหตุแบบใช้มือ (Manual Fire Alarm Pull Station) ติดตั้งไว้ตำแหน่งเดียวกับอุปกรณ์เพื่อให้หนีไฟแบบกริ่งทุกชั้น
 - 2.2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) ติดตั้งไว้บริเวณห้องชุดพาณิชย์
- (3) ถังดับเพลิงเคมี ชนิด ABC ขนาดความจุ 4.5 กิโลกรัม (10 LB.) ติดตั้งไว้บริเวณทางเดิน และห้องชุดพาณิชย์

- อาคารชุดพักอาศัย 36 ชั้น (อาคาร 3)

- (1) แผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel: FCP) ทำหน้าที่เป็นศูนย์รับสัญญาณตรวจจับ เมื่ออุปกรณ์แจ้งเตือนที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมและหากมีเหตุเกิดเพลิงไหม้ก็จะส่งสัญญาณแจ้งเหตุให้ทราบทั่วทั้งอาคาร นอกจากนี้ยังมีตู้แสดงแผงผังโซนของโครงการ (Graphic Annunciator : GANN) ชูดย้ายไฟช่วยพร้อมแบตเตอรี่ ติดตั้งในห้องนิติบุคคล ชั้นที่ 1 ของอาคารชุดพักอาศัย
- (2) อุปกรณ์ส่งสัญญาณเพื่อให้หนีไฟ เป็นสัญญาณแบบเสียง (Notification Alarm Speaker) โดยจะติดตั้งไว้ใกล้กับ Manual Fire Alarm Pull Station บริเวณหน้าบันไดหนีไฟ โถงลิฟต์โดยสารโถงลิฟต์ดับเพลิง และทางเดินทุกชั้นของอาคาร ทำหน้าที่รับสัญญาณจากเครื่องตรวจจับควันและความร้อน เพื่อส่งเสียงเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้
- (3) อุปกรณ์แจ้งเหตุ ติดตั้งทั้งระบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ และแบบที่ใช้มือ ดังนี้
 - 3.1) ชูดยกดแจ้งเหตุแบบใช้มือ (Manual Fire Alarm Pull Station) ติดตั้งไว้ตำแหน่งเดียวกับอุปกรณ์เพื่อให้หนีแบบเสียงทุกชั้น
 - 3.2) เครื่องตรวจจับควัน (Photo Electric Smoke Detector) ติดตั้งไว้บริเวณห้องชุดพักอาศัย ห้องนิติบุคคล ห้องนั่งเล่น ห้องเครื่องใช้ไฟฟ้า ห้องกำเนิดไฟฟ้า ห้องจดหมาย ห้องออกกำลังกาย ห้องสมุด ห้องพักขยะรวม ห้องพักขยะประจำชั้น ทางเดิน บันไดหลัก บันไดหนีไฟ โถงลิฟต์โดยสารและโถงลิฟต์ดับเพลิง เป็นต้น
 - 3.3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat detector) เป็นแบบตรวจอัตราการเพิ่มของอุณหภูมิ (Rate of Rise Detector) มีหลักการทำงาน คือ เมื่อมีอัตราการเพิ่มของอุณหภูมิสูงเกินอัตราปกติที่ตั้งไว้เครื่องจะทำงานทันที ติดตั้งไว้บริเวณห้องชุดพักอาศัย และลานจอดรถยนต์ (ชั้น 1-7)

2. ระบบป้องกันเพลิงไหม้ สำหรับอาคารชุดพักอาศัย (อาคาร 3)

- 2.1 ท่อเย็น เป็นโลหะผิวเรียบทาสีแดง ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว จำนวน 3 ท่อเย็น ติดตั้งตั้งแต่ชั้นพื้นล่างไปยังชั้นบนสุดของอาคาร เชื่อมกับท่อเมนส่งน้ำดับเพลิง ถึงเก็บน้ำของอาคารและหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร
- 2.2 ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) ประกอบด้วยสายฉีดน้ำดับเพลิง และหัวต่อสายสายฉีดน้ำดับเพลิงชนิดหัวต่อสวมเร็ว และถังดับเพลิงชนิดเคมีแห้ง ติดตั้งไว้จำนวน 6 จุด/ชั้น บริเวณโถงลิฟต์ดับเพลิง และบันไดหนีไฟ ซึ่งครอบคลุมการดับเพลิงได้ทั้งชั้น
- 2.3 ปั๊มน้ำดับเพลิง (Fire Pump) บริเวณห้องเครื่องปั๊มน้ำของอาคาร 3 จำนวน 1 ชุด ขนาดอัตราส่งน้ำ 1,000 GPM แรงดันส่งน้ำ 200.2 เมตร และจัดให้มี Jockey Pump จำนวน 1 ชุด ขนาด 30 GPM แรงดันส่ง 203.6 เมตร โดยจะใช้พลังงานขับเคลื่อนจากไฟฟ้าปกติ และจากเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง
- 2.4 หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร(FDC) จำนวน 6 หัว (ด้านหน้าอาคาร 3)
- 2.5 น้ำสำรองดับเพลิง ใช้ถังเก็บน้ำชั้นใต้ดิน สำหรับสำรองน้ำดับเพลิง ความจุรวม 177.84 ลูกบาศก์เมตรสำรองน้ำดับเพลิงได้นาน 46.31 นาที เพื่อจ่ายน้ำให้แก่อุปกรณ์ดับเพลิง คือ หัวฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet : FHC) และสปริงเกิล(Sprinkler) ที่มีอยู่ทุกชั้นของอาคารระบบดับเพลิงแบบกระจายน้ำอัตโนมัติ (Sprinkler System) ติดตั้งตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 36 ครอบคลุมลานจอดรถยนต์ โถงทางเดิน โถงลิฟต์ ห้องพักอาศัยทุกห้อง และห้องต่างๆ ทำงานอัตโนมัติเมื่ออุณหภูมิในห้องสูงขึ้น

3. บันไดหนีไฟ

3.1 อาคารเชิงพาณิชย์ 4 ชั้น (อาคาร 1)

พื้นที่อาคารโครงการไม่เกิน 300 ตารางเมตร ดังนั้นโครงการจึงออกแบบบันไดหลัก-หนีไฟ จำนวน 1 บันได ความกว้าง 1.2 เมตร

3.2 อาคารชุดพาณิชย์ 2 ชั้น (อาคาร 2)

พื้นที่อาคารโครงการไม่เกิน 300 ตารางเมตร ดังนั้นโครงการจึงออกแบบบันไดหลัก-หนีไฟ จำนวน 1 บันได ความกว้าง 1.50 เมตร

3.3 อาคารชุดพักอาศัย 36 ชั้น (อาคาร 3)

จัดให้มีบันไดหนีไฟ จำนวน 3 แห่ง ประกอบด้วย บันไดหลักและหนีไฟ (ST-1) และบันไดหนีไฟ (ST-2, ST-3 และ) มีรายละเอียดดังนี้

- (1) บันไดหนีไฟ ST-1 กว้าง 1.20 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นหลังคา
- (2) บันไดหนีไฟ ST-2 กว้าง 1.20 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นลานหนีไฟทางอากาศ
- (3) บันไดหนีไฟ ST-3 กว้าง 1.20 เมตร มีความสูงตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นหลังคา

4. ลิฟต์ดับเพลิง โครงการจัดให้มีลิฟต์ดับเพลิงจำนวน 2 ชุด แยกจากลิฟต์โดยสารของอาคาร ซึ่งมีนั่งและประตูแยกออกจากทางเดินภายในอาคาร โดยลิฟต์ดับเพลิง จัดให้มีระบบระบายอากาศโดยธรรมชาติ และสามารถจอดได้ทุกชั้น

5. พื้นที่หนีไฟทางอากาศ จัดให้มีลานหนีไฟทางอากาศ จำนวน 1 แห่ง ได้แก่ บริเวณชั้นลานหนีไฟทางอากาศ ขนาด 10.0*10.0 เมตร โดยจัดให้มีบันไดหนีไฟ และทางเดินที่สะดวก เพื่อมายังลานหนีไฟทางอากาศ

6. จุฬรวมพล จำนวน 4 แห่ง อยู่บริเวณพื้นที่จัดสวน พื้นที่จุฬรวมพลรวม 1,409.36 ตารางเมตร สามารถรองรับจำนวนคนได้รวม 4,152 คน ผู้พักอาศัยภายในโครงการสามารถใช้บันไดหลัก-หนีไฟ และบันไดหนีไฟ บันไดของอาคาร 1 (อาคารเชิงพาณิชย์ สูง 4 ชั้น), บันไดของอาคาร 2 (อาคารชุดพาณิชย์ สูง 2 ชั้น) และบันไดของอาคาร 3 (อาคารชุดพักอาศัย สูง 36 ชั้น) ซึ่งบันไดทุกแห่งแบบให้ประตูหนีไฟผลักออกสู่นอกอาคาร เพื่อไปยังพื้นที่จุฬรวมพลได้อย่างปลอดภัยไม่กีดขวางการอำนวยความสะดวกดับเพลิง และเส้นทางวิ่งของรถดับเพลิงในกรณีเกิดอัคคีภัยของโครงการ

● ระบบระบายอากาศ

1) ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ

โดยอาศัยช่องเปิดของห้องชุดพักอาศัย ได้แก่ ประตู และหน้าต่าง แบบกระจกบานเลื่อน ช่องลม ช่องว่างของอาคารรวมถึงระเบียงห้องพักอาศัยแต่ละห้องบันไดหลัก บันไดหนีไฟ และลิฟต์

2) ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล

บริเวณที่ต้องการหมุนเวียนของอากาศเพิ่มมากขึ้นจะใช้พัดลมระบายอากาศช่วย ได้แก่ ภายในห้องน้ำ ห้องพักขยะ ห้อง MDB ห้องเครื่องปั๊มน้ำ ห้องเครื่องลิฟต์ และห้องแม่บ้าน เป็นต้น

● การจราจร

ถนนทางเข้า-ออก โครงการ จำนวน 1 จุด มีความกว้าง 6.00 เมตร เชื่อมต่อกับถนนพระราม 9 กว้างประมาณ 30 เมตร ถนนภายในโครงการรอบอาคารเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก มีขนาดทางรถวิ่งกว้าง 6.00 เมตร จัดการเดินรถแบบสองทิศทาง (Two way) และทิศทางเดียว (One way) สำหรับพื้นที่จอดรถยนต์ โครงการจัดให้มีที่

ทั้งสิ้น 527 คัน นอกจากนี้โครงการได้จัดให้มีที่จอดรถจักรยาน จำนวน 18 คัน และที่จอดรถยนต์บริการ (TAXI) จำนวน 6 คัน

- **พื้นที่สีเขียว**

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวไว้ให้เป็นสวนหย่อมบริเวณชั้นที่ 1, ชั้นที่ 8, ชั้นที่ 36, ชั้นที่ 36M และชั้นดาดฟ้าของอาคารชุดพักอาศัย และชั้นดาดฟ้าของอาคารชุดพาณิชย์ มีพื้นที่สวนทั้งหมดประมาณ 4,225.66 ตารางเมตร

1.2 ความเป็นมาในการจัดทำรายงาน

โครงการอาคารชุดไอดีโอ พระรามเก้า-อโศก ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย อาคารพาณิชย์ และอาคารชุดสำนักงาน จำนวน 3 อาคาร ประกอบด้วย อาคาร 1 เป็นอาคารเชิงพาณิชย์ 4 ชั้น ใช้ประโยชน์เป็นสำนักงาน จำนวน 4 ห้อง, อาคาร 2 เป็นอาคารชุดพาณิชย์สูง 2 ชั้น ใช้ประโยชน์ห้องชุดพาณิชย์ จำนวน 2 ห้อง และอาคาร 3 เป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 36 ชั้น มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1,216 ห้อง และมีที่จอดรถยนต์ส่วนกลาง 527 คัน และที่จอดรถยนต์ที่ขายพร้อมกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำนักงาน 8 คัน นอกจากนี้ยังมีที่จอดรถจักรยาน 18 คัน และที่จอดรถสาธารณะ จำนวน 6 คัน พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับการอยู่อาศัย บนพื้นที่โครงการขนาด 5-2-70.5 ไร่ หรือประมาณ 9,082 ตารางเมตร ทั้งนี้โครงการได้เข้าข่ายต้องจัดทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม(EIA) เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสันที่ดิน และบริหารชุมชน กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีมติเห็นชอบ ตามหนังสือเลขที่ ทส. 1010.5/11457 เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2562 และเลขที่ ทส.1010.5/14021 เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2562 โดยโครงการมีหน้าที่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ได้เสนอไว้ในรายงานฯ ที่ได้รับความเห็นชอบอย่างเคร่งครัด

โครงการได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือเคลื่อนย้ายอาคาร(แบบ อ.5) จากกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2565 โดยมีการจดทะเบียนอาคารชุด(อ.ข.10) ภายใต้ชื่อ “ไอดีโอ พระรามเก้า-อโศก” ทะเบียนเลขที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2565 โดยจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด(อ.ข.13) ภายใต้ชื่อ “นิติบุคคลอาคารชุด ไอดีโอพระรามเก้า-อโศก” ทะเบียนเลขที่ 8/2565 เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2565 ต่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง

ในระยะดำเนินการโครงการ ปี 2566 ของบริษัท แอล พี พี พรอพเพอร์ตี้ มาเนจเม้นท์ จำกัด ผู้ติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม และจัดทำรายงานฯ เพื่อนำเสนอต่อหน่วยงานอนุญาตได้พิจารณา โดยรายงานฉบับนี้เป็นรายงานฉบับที่ 1/2569

เดือนมกราคม - มิถุนายน 2569

1.3 แผนการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ สิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามทีระบุไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

รายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระยะดำเนินการ ฉบับที่ 1/2569 เดือนมกราคม - มิถุนายน 2569

สภาพโครงการอาคารชุด ไอดีโอ พระรามเก้า-อโศก ของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด
ณ มกราคม - มิถุนายน 2569 โดยในเดือนมิถุนายน 2569 มีผู้พักอาศัย จำนวน 1222 ห้อง

โอนแล้ว จำนวน 1,085 ห้อง คิดเป็น 88.78 %

อยู่เอง จำนวน 835 ห้อง คิดเป็น 68.33 %

ผู้พักอาศัยร่วม (ห้องเช่า) จำนวน 527 ห้อง คิดเป็น 43.12 %

ห้อง (โอนแล้ว) จำนวน 1085 ห้อง คิดเป็น 88.78 %

ห้องว่าง (ยังไม่โอน) จำนวน 137 ห้อง คิดเป็น 11.21 %

ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมกำหนดให้โครงการต้องติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามดัชนีคุณภาพสิ่งแวดล้อมทั้งหมด 6 ด้าน ได้แก่ คุณภาพน้ำทิ้งจากโครงการ ระบบระบายน้ำ การจัดการขยะมูลฝอยภายในโครงการ ระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบสัญญาณเตือนภัย น้ำใช้และการใช้ไฟฟ้า โดยกำหนดให้มีระยะเวลาในการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมต่างๆ แตกต่างกันดังนี้

1. ติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง 1 เดือน ต่อ 1 ครั้ง
2. ติดตามตรวจสอบจำนวนรถที่มีอยู่และเพิ่มขึ้นในโครงการเป็นประจำ 1 เดือน/ครั้ง
3. ตรวจสอบระบบส่งน้ำ ปัม และถังเก็บน้ำ เป็นประจำ 1 เดือน / ครั้ง
4. ตรวจสอบอุปกรณ์ระบบป้องกันและสัญญาณเตือนภัย อุปกรณ์ดับเพลิง 3 เดือน/ครั้ง
5. ตรวจสอบระบบจ่ายไฟฟ้าสำรอง 3 เดือน/ครั้ง
6. ตรวจสอบป้ายและเครื่องหมายแสดงทางหนีไฟและแผนผังเส้นทางหนีไฟ 6 เดือน/ครั้ง
7. ตรวจสอบบันไดหนีไฟและเส้นทางหนีไฟ 1 เดือน/ครั้ง
8. จัดให้มีการซ้อมหนีไฟ ปีละ 1 ครั้ง