

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

2.1.1 ภาพและแผนที่ตั้งโครงการ

โครงการ สุภาลัย พรีเมียร์ ดากสิน-วงเวียนใหญ่ ของบริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่ที่ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน แขวงบวรบุรี เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร

การคมนาคมเข้า - ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์เป็นหลัก ซึ่งโครงการมีทางเข้า-ออก ความกว้าง 6.00 เมตร อยู่ทางด้านทิศตะวันออกของโครงการโดยจะเชื่อมกับถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินโดยมีโครงข่ายเส้นทางคมนาคมเข้า - ออกพื้นที่โครงการ

1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

- **เส้นทางที่ 1** เดินทางบนถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ขับตรงมาจากพื้นที่ด้านทิศใต้ตลอดอุโมงค์แยกมไหสวรรย์ จากนั้นขับตรงต่อไปบนถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน อีกประมาณ 1 กิโลเมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ

- **เส้นทางที่ 2** เดินทางบนถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ขับตรงมาจากพื้นที่ด้านทิศเหนือผ่านแยกตากสิน จากนั้นขับตรงต่อไปบนถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน อีกประมาณ 700 เมตร ใช้จุดกลับรถแล้วขับตรงไปอีกประมาณ 150 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ

- **เส้นทางที่ 3** เดินทางบนถนนมไหสวรรย์ ขับตรงมาจากทิศตะวันออก จากนั้นเลี้ยวขวาที่แยกมไหสวรรย์ จากนั้นขับตรงต่อไปบนถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน อีกประมาณ 1.3 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ

- **เส้นทางที่ 4** เดินทางบนถนนกรุงธนบุรี ขับตรงมาจากทิศตะวันออก จากนั้นเลี้ยวซ้ายที่แยกตากสิน จากนั้นขับตรงต่อไปบนถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน อีกประมาณ 700 เมตร ใช้จุดกลับรถแล้วขับตรงไปอีกประมาณ 150 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ

- **เส้นทางที่ 5** เดินทางบนพระราม 3 ขับตรงมาจากทิศตะวันออก ใช้ช่องทางซ้ายเพื่อตัดเข้าสู่ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน จากนั้นขับตรงต่อไปบนถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน อีกประมาณ 1 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ

- **เส้นทางที่ 6** เดินทางบนถนนรัชดาภิเษก ขับตรงมาจากทิศตะวันตก จากนั้นเลี้ยวซ้ายที่แยกมไหสวรรย์ จากนั้นขับตรงต่อไปบนถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน อีกประมาณ 1.3 กิโลเมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ

- เส้นทางที่ 7 เดินทางบนถนนกรุงธนบุรี ขับตรงมาจากทิศตะวันตก จากนั้นเลี้ยวขวาที่แยก ดากสิน จากนั้นขับตรงต่อไปถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน อีกประมาณ 700 เมตร ใช้จุดกลับรถแล้วขับตรง ไปอีกประมาณ 150 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่โครงการ

2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ

- เส้นทางที่ 1 เลี้ยวขวาออกจากโครงการ ขับตรงไปถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ประมาณ 550 เมตร แล้วกลับรถที่แยกดากสิน เข้าสู่ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ขับตรงไปประมาณ 1.4 กิโลเมตร ลงอุโมงค์ลอดผ่านแยกมไหสวรรย์ เพื่อมุ่งสู่พื้นที่ด้านทิศใต้

- เส้นทางที่ 2 เลี้ยวซ้ายออกจากโครงการ ขับตรงต่อไปถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ประมาณ 550 เมตร ขับผ่านแยกดากสิน เพื่อมุ่งสู่พื้นที่ทางทิศเหนือ

- เส้นทางที่ 3 เลี้ยวซ้ายออกจากโครงการ ขับตรงไปถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ประมาณ 550 เมตร แล้วกลับรถที่แยกดากสิน เข้าสู่ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ขับตรงไปประมาณ 1.8 กิโลเมตร แล้ว เลี้ยวซ้ายที่แยกมไหสวรรย์เข้าสู่ถนนมไหสวรรย์ เพื่อมุ่งสู่พื้นที่ด้านทิศตะวันออก

- เส้นทางที่ 4 เลี้ยวซ้ายออกจากโครงการ ขับตรงไปถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ประมาณ 550 เมตร แล้วเลี้ยวขวาที่แยกดากสิน เข้าสู่ถนนกรุงธนบุรี เพื่อมุ่งสู่พื้นที่ด้านทิศตะวันออก

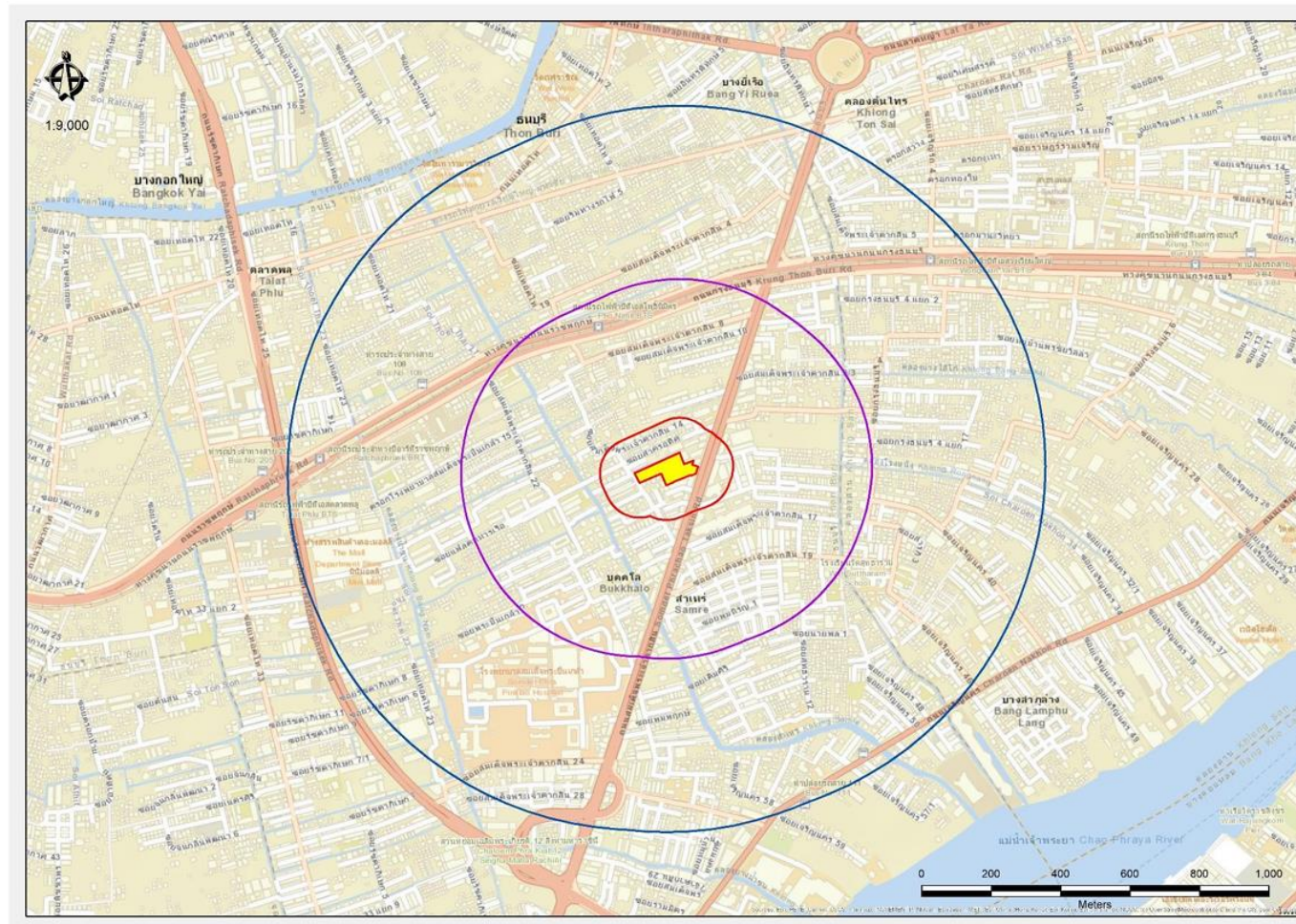
- เส้นทางที่ 5 เลี้ยวซ้ายออกจากโครงการ ขับตรงไปถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ประมาณ 550 เมตร แล้วกลับรถที่แยกดากสิน เข้าสู่ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ขับตรงไปประมาณ 1.8 กิโลเมตร แล้ว เลี้ยวขวาที่แยกมไหสวรรย์เข้าสู่ถนนรัชดาภิเษก เพื่อมุ่งสู่พื้นที่ด้านทิศตะวันออก

- เส้นทางที่ 6 เลี้ยวซ้ายออกจากโครงการ ขับตรงไปถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ประมาณ 550 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายที่แยกดากสินเข้าสู่ถนนกรุงธนบุรี เพื่อมุ่งสู่พื้นที่ด้านทิศตะวันออก

2.1.2 ขอบเขตการพัฒนาโครงการ กรรมสิทธิ์ที่ดิน เอกสารสิทธิ และผังต่อโฉนด

โครงการ สุภาลย์ พรีเมียร์ ดากสิน-วงเวียนใหญ่ ตั้งอยู่บนเอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 3 โฉนด ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท สุภาลย์ จำกัด (มหาชน) รวมขนาดพื้นที่โครงการทั้งหมด 5-1-85.7 ไร่ (8,742.80 ตารางเมตร)

โครงการได้ทำหนังสือขอความอนุเคราะห์จากสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขานบุรี ในการตรวจสอบโฉนดที่ดินของโครงการ สุภาลย์ พรีเมียร์ ดากสิน-วงเวียนใหญ่ จำนวน 3 โฉนด ว่าเป็นพื้นที่ ภายใต้อำนาจจัดสรรที่ดินหรือไม่ซึ่งสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขานบุรี ได้ตรวจสอบโฉนดที่ดินของ โครงการฯ แล้ว พบว่า โฉนดที่ดินของโครงการ ทั้ง 3 แปลง ไม่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน ตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 หรือพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แต่อย่างใด ดังแสดงหนังสือตรวจสอบโฉนด ที่ดินโครงการฯ จากสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขานบุรี ที่ มท 0510.07.2/1063 ลงวันที่ 30 มกราคม 2568



รูปที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการ ศุภาลย์ พรีเมียร์ ตากสิน-วงเวียนใหญ่

2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการ สุภาลย์ พรีเมียร์ ดากสิน-วงเวียนใหญ่ มีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ความสูง 38 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 828 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 2 ห้อง จัดให้มีที่จอดรถยนต์รวมทั้งสิ้น 462 คัน แบ่งออกเป็น ที่จอดรถยนต์ปกติ จำนวน 438 คัน (ที่จอดรถในอาคารชั้น P1 ถึงชั้น P6 จำนวน 300 คัน และลานจอดรถนอกอาคาร จำนวน 138 คัน) ที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคล จำนวน 15 คัน (ที่จอดรถภายในอาคาร บริเวณชั้น P3) และที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา จำนวน 9 คัน (ที่จอดรถภายในอาคารทั้งหมด) และที่จอดรถจักรยานยนต์ในอาคารบริเวณชั้น 1 จำนวน 42 คัน นอกจากนี้ จัดให้มีที่จอดรถยนต์สาธารณะ จำนวน 5 คัน ซึ่งอยู่ภายนอกอาคารทั้งหมด อาคารโครงการมีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับยอดอาคาร เท่ากับ 138.00 เมตร และมีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 56,815.00 ตารางเมตร ดังนั้น อาคารโครงการฯ จัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

2.3 ผังบริเวณของโครงการ

โครงการ สุภาลย์ พรีเมียร์ ดากสิน-วงเวียนใหญ่ มีความสูง 38 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาณาเขตติดต่อมีรายละเอียดดังแสดงในหัวข้อ 2.4 ทั้งนี้ โดยจัดให้มีที่จอดรถยนต์รวมทั้งสิ้น 462 คัน แบ่งออกเป็นที่จอดรถยนต์ปกติ จำนวน 438 คัน (ที่จอดรถในอาคารชั้น P1 ถึงชั้น P6 จำนวน 300 คัน และลานจอดรถนอกอาคาร จำนวน 138 คัน) ที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคลจำนวน 15 คัน (ที่จอดรถภายในอาคาร บริเวณชั้น P3) และที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา จำนวน 9 คัน (ที่จอดรถภายในอาคารทั้งหมด) และที่จอดรถจักรยานยนต์ในอาคารบริเวณชั้น 1 จำนวน 42 คัน นอกจากนี้ จัดให้มีที่จอดรถยนต์สาธารณะ จำนวน 5 คัน ซึ่งอยู่ภายนอกอาคารทั้งหมด

อนึ่ง ทางเข้า-ออกของโครงการ อยู่ทางด้านทิศตะวันออก ซึ่งโครงการจะขออนุญาตเชื่อมทางเข้า-ออก ความกว้าง 6.00 เมตร เชื่อมกับถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน ดังแสดงหนังสือรับรองการอนุญาตให้ทำทางเชื่อมกับถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินจากสำนักงานเขตธนบุรี ที่ กท 5503/1297 ลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2568

2.4 การบริหารโครงการ

สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบัน เป็นพื้นที่ว่างและพื้นคอนกรีต โดยพื้นคอนกรีตมีขนาดพื้นที่ 5,748 ตารางเมตร ความหนา 0.15 เมตร มีปริมาตรคอนกรีต 862.2 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งคอนกรีตที่รื้อถอนดังกล่าวจะนำมามาถมในส่วนที่เป็นถนนต่อไปไม่มีการขนออกนอกโครงการแต่อย่างใด สำหรับพื้นที่โดยรอบพื้นที่โครงการมีแนวแนวเขตติดกับพื้นที่ข้างเคียง ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ลำกระโดงสาธารณประโยชน์ (ความกว้างประมาณ 2.7-5.0 เมตร)
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน (เขตทางกว้างประมาณ 38.00-39.5 เมตร) บริเวณด้านหน้าโครงการ ถัดไปเป็นสำนักงานขาย ความสูง 4 ชั้น และบ้านพักอาศัย ความสูง 4 ชั้น
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ลำกระโดงสาธารณประโยชน์ ปัจจุบันไม่มีสภาพลำกระโดง (ความกว้างประมาณ 1.0-1.35 เมตร) ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ ความสูง 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (บริษัท กิจรุ่งเรืองดากสิน (1993) จำกัด) และกลุ่มอาคารพาณิชย์ ความสูง 4 ชั้น
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ถนนซอยสมเด็จพระเจ้าตากสิน 18 (ความกว้างประมาณ 4.00 เมตร) ถัดไปเป็น กลุ่มบ้านพักอาศัย ความสูง 2 ชั้น

2.5 รูปแบบอาคารและสิ่งก่อสร้าง

2.5.1 รูปแบบอาคาร

โครงการ สุภาลย์ พรีเมียร์ ดากสิน-วงเวียนใหญ่ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ความสูง 38 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 828 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 2 ห้อง โดยจัดให้มีที่จอดรถยนต์รวมทั้งสิ้น 462 คัน แบ่งออกเป็นที่จอดรถยนต์ปกติ จำนวน 438 คัน (ที่จอดรถในอาคาร ชั้น P1 ถึงชั้น P6 จำนวน 300 คัน และลานจอดรถนอกอาคาร จำนวน 138 คัน) ที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคล จำนวน 15 คัน (ที่จอดรถภายในอาคารบริเวณชั้น P3) และที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา จำนวน 9 คัน (ที่จอดรถภายในอาคารทั้งหมด) และที่จอดรถจักรยานยนต์ในอาคารบริเวณชั้น 1 จำนวน 42 คัน นอกจากนี้ จัดให้มีที่จอดรถยนต์สาธารณะจำนวน 5 คัน ซึ่งอยู่ภายนอกอาคารทั้งหมด

2.5.2 การออกแบบความสูงอาคาร แนวอาคาร และระยะถอยร่น

การพัฒนาโครงการได้ออกแบบความสูงอาคาร แนวอาคาร และระยะถอยร่น ตามข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1) กฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะร่นต่าง ๆ ตามกฎกระทรวงดังกล่าว โดยผลการเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคารตามหมวด 1 ลักษณะของอาคารเนื้อที่ว่างของภายนอกอาคารและแนวอาคาร

2) กฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 61 (พ.ศ. 2550) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โครงการได้ออกแบบแนวอาคารและระยะร่นต่าง ๆ ตามกฎกระทรวงดังกล่าว โดยผลการเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคารตามหมวด 2 ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร และหมวด 4 เรื่อง แนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคาร

3) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 โครงการได้ออกแบบแนวอาคาร และระยะร่นต่าง ๆ ตามข้อบัญญัติดังกล่าว โดยรายละเอียดการเปรียบเทียบแนวอาคาร และระยะต่าง ๆ ของอาคารตามหมวด 5 เรื่อง แนวอาคารและระยะต่าง ๆ

2.6 ข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2.6.1 ความสอดคล้องกับกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

โครงการ สุภาลัย ปริเมียร์ ดากสิน-วงเวียนใหญ่ ตั้งอยู่ที่ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสิน แขวงบุคคโล เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ตั้งอยู่บนเอกสารสิทธิ์ที่ดิน จำนวน 3 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 82 (เลขที่ดิน 11), โฉนดที่ดินเลขที่ 3719 (เลขที่ดิน 77), และโฉนดที่ดินเลขที่ 3720 (เลขที่ดิน 78) มีขนาดพื้นที่โครงการรวมทั้งหมด 5-1-85.7 ไร่ (8,742.80 ตารางเมตร)

จากการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณที่ตั้งโครงการ ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 จากสำนักผังเมือง ตามหนังสือสำนักการวางแผนและพัฒนาผังเมือง ที่ กท 1706/52 ลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2568 (ภาคผนวก ข-1) พบว่า "พื้นที่โครงการอยู่ในที่ดินประเภท ย.8 (สีน้ำตาล) บริเวณ ย.8-22" เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่มีการส่งเสริมและดำรงรักษาทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ

ทั้งนี้ ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด 31 ประเภท ซึ่งโครงการมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการอาคารชุดพักอาศัย ความสูง 38 ชั้น เป็นกิจการที่

สามารถดำเนินการได้ โดยไม่ขัดกับข้อกำหนดของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 และการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้กำหนดให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 6 : 1 มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง

2.6.2 ความสอดคล้องกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

เปรียบเทียบตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) และฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

เปรียบเทียบตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

2.6.3 พื้นที่ภายในอาคาร

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

"ข้อ 20 ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 8 ตารางเมตร"

ทั้งนี้ โครงการ สุภลัย พรีเมียร์ ดากสิน-วงเวียนใหญ่ ออกแบบให้ห้องนอนทุกห้องในอาคารมีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า 2.50 เมตร และมีพื้นที่ภายในห้องนอนทุกห้องไม่น้อยกว่า 8.0 ตารางเมตร

ดังนั้น การออกแบบอาคารโครงการจึงไม่ขัดต่อกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ทั้งนี้ โครงการมีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ความสูง 38 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ซึ่งออกแบบให้มีช่องทางเดินภายในอาคารอยู่อาศัยรวมมีความกว้างไม่น้อยกว่า 1.50 เมตร รวมถึงออกแบบให้มีระยะดิ่งภายในห้องชุดเพื่อการพักอาศัย มีความสูง 3.24 เมตร (ไม่น้อยกว่า 2.60 เมตร) และระยะดิ่งภายในห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ มีความสูงไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร

ดังนั้น การออกแบบอาคารโครงการจึงไม่ขัดต่อกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

2.6.4 พื้นที่ภายในอาคาร

การพัฒนาโครงการได้ออกแบบให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร สำหรับผู้พิการ หรือทุพพลภาพ และคนชรา ให้สอดคล้องตามกฎหมายกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 และ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564 ออกตามความในพระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งความตามกฎหมายกระทรวงดังกล่าว ข้อ 3 (5) กำหนดให้

"ข้อ 3 อาคารประเภทและลักษณะดังต่อไปนี้ ต้องจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือ ทุพพลภาพและคนชรา ตามที่กำหนดในกฎกระทรวงนี้"

(5) สำนักงาน อาคารอยู่อาศัยรวม อาคารชุด หรือหอพัก ที่เป็นอาคารขนาดใหญ่"

โครงการมีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารชุดพักอาศัย ความสูง 38 ชั้น จำนวน 1 อาคาร จึง ต้องจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และแบบขยยสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา

นอกจากนี้ เพื่อให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชราสามารถใช้ลิฟต์โดยสารร่วมกับคนปกติได้ อย่างเท่าเทียมโครงการจึงได้พิจารณาออกแบบให้ลิฟต์โดยสารมีการติดตั้งอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อให้ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา สามารถใช้งานร่วมด้วยได้อย่างสะดวกจำนวน 3 ตัว โดยมีลักษณะของลิฟต์สอดคล้องตามข้อ 10 ของกฎกระทรวงกำหนดสิ่งอำนวยความสะดวกในอาคารสำหรับผู้ พิจารหรือทุพพลภาพ และคนชรา พ.ศ. 2548 และ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2564

ดังนั้น การออกแบบลิฟต์ของโครงการซึ่งติดตั้งอุปกรณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ หรือทุพพลภาพและคนชรา เพิ่มเติม นั้น ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราสามารถใช้งานและควบคุมลิฟต์ ได้อย่างปลอดภัยและจัดไว้ในบริเวณที่ผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา สามารถใช้ได้อย่างสะดวก และ เท่าเทียม

2.7 การบริหารโครงการ

2.7.1 การจดทะเบียนอาคารชุด

ภายหลังจากโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ จะดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุด 1 อาคารชุด และจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดห้องแรก โดยสำนักงานนิติบุคคลอาคาร ชุด ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ของอาคาร ขนาดพื้นที่ 47.00 ตารางเมตร

2.7.2 การจำแนกทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลาง

ทรัพย์สินกลางที่ต้องมอบให้กับนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อบริหารจัดการต่อไป โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้ ระบุว่า

"อาคารชุด" หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

"ทรัพย์สินส่วนบุคคล" หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

"ห้องชุด" หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล

"ทรัพย์สินกลาง" หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม"

โครงการจะมีการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลางอย่างชัดเจน

2.7.3 การโฆษณาขายโครงการ

ในกรณีที่มีการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด บริษัท สุภาลัย จำกัด (มหาชน) ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไม่ว่าจะทำในรูปแบบใดไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด ซึ่งการโฆษณาจะต้องตรงกับที่จดทะเบียนอาคารชุด และสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุดต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด (แบบอช. 22) เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 6/1 และ 6/2 ของพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

2.7.4 การบริหารจัดการสถานีอัดประจุไฟฟ้าสำหรับยานยนต์ไฟฟ้าของโครงการ

(1) ต้องอยู่ใกล้กับตำแหน่งจุดต่อเชื่อมกับแหล่งจ่ายไฟฟ้า และจะต้องไม่อยู่ในตำแหน่งที่เสี่ยงต่อการเกิดน้ำท่วม หรือน้ำขัง

(2) จะต้องมีการออกแบบและประเมินไว้ตั้งแต่ต้นว่าจะต้องมีการติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าหรือเครื่องแปลงกระแสไฟฟ้าแยกต่างหากจากหม้อแปลงไฟฟ้าของอาคารโครงการหรือไม่ และจะต้องใช้กระแสไฟฟ้ารวมเท่าใด

(3) ต้องมีวิศวกรไฟฟ้าเป็นผู้ออกแบบและวางระบบไว้อย่างชัดเจนว่าจะต้องติดตั้งอุปกรณ์ในการอัดประจุไฟฟ้าอย่างไร โดยการติดตั้งเครื่องมือและอุปกรณ์ดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามมาตรฐานของ สมอ. หรือ วสท. หรือมาตรฐานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(4) ต้องมีระบบเครือข่ายสารสนเทศที่ให้ผู้ให้บริการสามารถสแกนหรือชำระค่าบริการการอัดประจุไฟฟ้าได้โดยสะดวกและรวดเร็ว

(5) ติดป้ายหรือสัญลักษณ์ที่ชัดเจนเพื่อให้ทราบว่าเป็นสถานีอัดประจุไฟฟ้าฯ และการเข้า-ออกของสถานีอัดประจุไฟฟ้าดังกล่าวจะต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการเข้า-ออก ของรถภายในโครงการ

(6) จัดให้มีระบบป้องกันการเกิดอัคคีภัยที่จะเกิดจากระบบไฟฟ้าไว้เป็นการเฉพาะ

(7) หากจำเป็นจะต้องได้รับอนุญาตจาก กกพ. หรือต้องได้รับการตรวจสอบก่อนการเปิดใช้ จะต้องกำหนดเป็นเงื่อนไขไว้ให้ชัดเจน

(8) การกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของการเข้าใช้บริการอัดประจุไฟฟ้า และการคิดค่าบริการ รวมทั้งการจัดทำประกันภัย ที่อาจจะเกิดขึ้นจากไฟฟ้าลัดวงจรในขณะที่มีการใช้บริการ

2.8 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

2.8.1 การใช้น้ำ

1) แหล่งใช้น้ำ

แหล่งน้ำใช้ของโครงการมาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาตากสิน โดยโครงการจะต่อท่อประปาจากการประปาผ่านมิเตอร์ เพื่อรับน้ำเข้าสู่โครงการและจ่ายน้ำไปยังถังเก็บน้ำใต้ดินของอาคาร จากนั้นจะทำการสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า และจะถูกจ่ายเข้าสู่ระบบจ่ายน้ำใช้ภายในพื้นที่แต่ละชั้นต่อไป

2) ปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน ทำการประเมินจากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้ห้องชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และห้องชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยเกินกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป ซึ่งจากการประเมินพบว่า โครงการมีความต้องการใช้น้ำรวมทั้งสิ้น 599.42 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

3) การสำรองน้ำใช้

การสำรองน้ำใช้เพื่ออุปโภค-บริโภคทั้งโครงการ

โครงการมีความต้องการใช้น้ำรวมทั้งสิ้น 599.42 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน โดยโครงการจัดให้มีการสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภคไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุรวม 520.00 ลูกบาศก์เมตร และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุรวม 120.17 ลูกบาศก์เมตร รวมปริมาตรน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค 640.17 ลูกบาศก์เมตรสำหรับน้ำใช้เพื่อการดับเพลิง โครงการมีความต้องการน้ำใช้เพื่อการดับเพลิง เท่ากับ 114.00 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน โครงการจัดให้มีการสำรองน้ำใช้เพื่อการดับเพลิงไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุรวม 120.00 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งโครงการได้จัดให้มีการสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภคและน้ำใช้เพื่อการดับเพลิงไว้อย่างเพียงพอ

2.8.2 การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

1) ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการ ประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องน้ำ น้ำเสียจากการอาบน้ำ และน้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพัก และน้ำเสียจากการล้างห้องพัสดุฝอย โดยปริมาณน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมน้ำเดิมสระว่ายน้ำ และรดน้ำต้นไม้) คิดเป็นปริมาณน้ำเสียที่จะเกิดขึ้นรวมทั้งหมด 593.51 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) ระบบบำบัดน้ำเสียและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย จำนวน 1 ชุด เป็นระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศ (Activated sludge) ออกแบบให้รองรับน้ำเสียได้ 600.00 ลูกบาศก์เมตร/วัน สามารถรองรับน้ำเสียของโครงการได้อย่างเพียงพอ โดยมีส่วนประกอบ ได้แก่ บ่อตกไขมัน บ่อเกรอะ บ่อปรับสภาพ บ่อเติมอากาศ บ่อตกตะกอน บ่อเก็บตะกอน และบ่อสูบน้ำใสซึ่งน้ำทิ้งที่ออกจากระบบบำบัดน้ำเสียซึ่งผ่านการบำบัดแล้ว จะถูกสูบเข้าสู่บ่อพักระบายน้ำแบบมีตะแกรงดักขยะก่อนระบายสู่ลำกระโดงสาธารณะประโยชน์ด้านทิศเหนือของโครงการต่อไป

3) การบำบัดละอองลอย (Aerosol)

จุลินทรีย์ซึ่งได้แก่ แบคทีเรียและเชื้อราภายในถังเติมอากาศ อาจเกาะมากับละอองลอย (Aerosol) ที่ไหลผ่านท่อระบายอากาศ อาจเกิดการรั่วไหลผ่านทางข้อต่อหรือฝาบ่อออกจากระบบบำบัดน้ำเสียแพร่กระจายออกสู่ภายนอก โดยแบคทีเรียและเชื้อราดังกล่าวจะกระจายอยู่ในอากาศหรือทางฝอยละอองลอย (Aerosol) ได้ การสัมผัสหรือหายใจเข้าไป อาจส่งผลกระทบต่อสุขภาพของผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการได้

ดังนั้น โครงการจึงได้มีการออกแบบระบบบำบัดละอองลอย (Aerosol) ที่เกิดขึ้นจากระบบเติมอากาศ โดยอาศัยจุลินทรีย์ที่มีอยู่ในดินเป็นตัวดูดซับและตรึงมลพิษที่เกิดจากละอองลอยเพื่อควบคุมไม่ให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมภายนอกและต่อผู้พักอาศัย โครงการใช้หลักการในการบำบัดมลพิษทางอากาศโดยใช้ ดิน และจุลินทรีย์ที่อาศัยอยู่ในดินซึ่งอาศัยกระบวนการทางชีวภาพในการเสียและต้องมีการสัมผัสกับดินอย่างน้อย 10 วินาที เพื่อให้เกิดกระบวนการในการบำบัดเชื้อโรคจากละอองลอย (Aerosol) จากระบบเติมอากาศของระบบบำบัดน้ำเสีย

4) การกำจัดก๊าซมีเทน จากระบบบำบัดน้ำเสีย

ระบบบำบัดมีเทน

มีเทนจากระบบบำบัดน้ำเสียที่ระบายออกสู่ภายนอก จะส่งผลกระทบโดยตรงต่อภาวะเรือนกระจก ซึ่งเป็นอีกส่วนหนึ่งที่ทำให้อุณหภูมิโลกเพิ่มขึ้น จึงนับว่าเป็นสารที่มีผลกระทบต่อภาวะโลกร้อน เพื่อลดผลกระทบต่อภาวะโลกร้อน โครงการจึงจัดให้มีการบำบัดมีเทนที่เกิดจากระบบบำบัดน้ำเสีย โดยออกแบบให้มีระบบบำบัดมีเทน ด้วยวิธีการติดตั้งบ่อปุ๋ยหมัก เพื่อปล่อยให้มีเทนระเหยผ่านดินในบ่อดิน

2.8.3 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำโครงการ มีรายละเอียดดังนี้

1) ระบบระบายน้ำฝนจากหลังคาและระเบียง

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

2) ระบบระบายน้ำเสียภายในอาคาร

- (1) ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe) ทำหน้าที่ในการรับน้ำเสียจากการอาบน้ำและอื่น ๆ เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย
- (2) ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil Pipe) ทำหน้าที่ในการรับน้ำโสโครกจากห้องน้ำในส่วนต่าง ๆ เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย

3) ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร

ระบบระบายน้ำภายนอกอาคาร จะเป็นระบบแยกน้ำฝนและน้ำและน้ำเสีย

2.8.4 การจัดการมูลฝอย

1) ปริมาณมูลฝอย

- (1) มูลฝอยเปียก (มูลฝอยย่อยสลายได้)
- (2) มูลฝอยที่ยังใช้ได้ หรือ ขยะรีไซเคิล
- (3) มูลฝอยทั่วไป หรือ มูลฝอยแห้ง
- (4) มูลฝอยอันตราย

2) การจัดการมูลฝอย

(1) ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้น ภายในแต่ละชั้นของอาคารตั้งแต่ชั้นที่ 7-38 (แบบขยายห้องพักมูลฝอยประจำชั้นของอาคาร โดยภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นแต่ละห้อง จะตั้งถังมูลฝอย โดยแยกเป็น 5 ประเภท ได้แก่ ถังมูลฝอยเปียก (ถังสีเขียว) 1 ถัง ถังมูลฝอยทั่วไป(ถังสีน้ำเงิน) 1 ถัง ถังมูลฝอยรีไซเคิล (ถังสีเหลือง) 1 ถัง ถังมูลฝอยอันตราย (ถังสีส้ม) 1 ถัง และถังมูลฝอยติดเชื้อสำหรับใส่ขยะหน้ากากอนามัย (ถังสีแดง) 1 ถัง ซึ่งภายในแต่ละถังใส่ถุงพลาสติกแยกสีตามประเภทมูลฝอย โดยมูลฝอยเปียกและมูลฝอยทั่วไปใช้ถุงพลาสติกสีดำ มูลฝอยรีไซเคิลใช้ถุงพลาสติกใส มูลฝอยอันตรายใช้ถุงพลาสติกสีส้ม และมูลฝอยติดเชื้อใช้ถุงพลาสติกสีแดง พร้อมติดป้าย "ถังรองรับหน้ากากอนามัยที่ใช้แล้ว" ทั้งนี้การจัดวางถังมูลฝอยแต่ละประเภทจำนวน 5 ถัง/ชั้น/ห้อง จัดวางให้มีที่ว่างทางเดินเพื่อให้สามารถทิ้งมูลฝอยได้อย่างสะดวก โดยแสดงการคำนวณปริมาณขยะที่เกิดขึ้นในแต่ละชั้นเพื่อหาปริมาณขยะประเภทต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นต่อวัน และรายละเอียดการจัดเตรียมถังขยะประจำชั้น

(2) ห้องพักมูลฝอยรวม โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมไว้ที่ชั้นที่ 1 ด้านทิศเหนือของอาคารโครงการ โดยระดับพื้นของห้องพักมูลฝอยรวม อยู่ที่ระดับ +0.80 เมตร และบริเวณที่จอดรถเก็บขนขยะ อยู่ที่ระดับ +0.70 เดียวกับถนนของอาคารด้านทิศเหนือ การเข้ามาเก็บขนขยะของสำนักงานเขตธนบุรีจึงทำได้โดยสะดวก

(3) การบำบัดกลิ่นในห้องพักมูลฝอยเปียก

ในระหว่างที่มีการเก็บมูลฝอยไว้ในห้องพักมูลฝอยเปียก (มูลฝอยย่อยสลายได้) อาจจะทำให้เกิดกลิ่นในห้องพักมูลฝอยเปียกได้ เนื่องจากการหมักหมมและย่อยสลายของมูลฝอยที่จัดเก็บไว้ในห้องพักมูลฝอย ดังนั้นโครงการจึงได้จัดให้มีการบำบัดกลิ่นในห้องพักมูลฝอยเปียกโดยการดูดอากาศในห้องพักมูลฝอยเปียกไปบำบัดก่อนที่จะปล่อยออกสู่ภายนอก

2.8.5 พลังงานและไฟฟ้า

เมื่อเปิดดำเนินการคาดว่าโครงการมีปริมาณความต้องการใช้พลังงานไฟฟ้าในกิจกรรมต่าง ๆ ของโครงการประมาณ 3,081.92 kVA โดยโครงการจะรับกระแสไฟฟ้ามาจากการไฟฟ้านครหลวงเขตยานนาวา ซึ่งเป็นระบบจำหน่ายไฟฟ้าแรงสูงของจากการไฟฟ้านครหลวง โดยมีรายละเอียดการติดตั้งระบบไฟฟ้า ดังนี้

1) ระบบไฟฟ้าปกติ อุปกรณ์หลักสำหรับระบบแจกจ่ายไฟฟ้าปกติ ประกอบด้วย สวิตช์บอร์ดแรงสูงชนิดติดตั้งภายในอาคาร สวิตช์บอร์ดแรงต่ำ และหม้อแปลงไฟฟ้า ซึ่งโครงการเลือกใช้หม้อแปลงไฟฟ้าชนิดแห้ง (Dry Type) แปลงไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวงขนาด 12/24 kV ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้าเป็น 240/416 V จ่ายไปยังโหลดต่าง ๆ ในภาวะปกติ

2) ระบบไฟฟ้าสำรอง จัดให้มีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน ขนาด 275 KVA จำนวน 1 ชุด ใช้เครื่องยนต์ดีเซล โดยได้จัดเตรียมถังน้ำมันเชื้อเพลิงประจำเครื่อง สามารถสำรองไฟได้นาน 8 ชั่วโมง สำหรับใช้ในอาคาร

3) การอนุรักษ์พลังงาน

โครงการเข้าข่ายอาคารที่ต้องมีการออกแบบอาคารให้เป็นไปตามมาตรฐาน หลักเกณฑ์ และวิธีการในการออกแบบเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน สอดคล้องตามประกาศกระทรวงพลังงาน เรื่อง กำหนดค่ามาตรฐานการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2564 และประกาศกระทรวงพลังงาน เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการคำนวณ และการรับรองผลการตรวจประเมินในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงานแต่ละระบบ การใช้พลังงานโดยรวมของอาคารและการใช้พลังงานหมุนเวียนในระบบต่าง ๆ ของอาคาร พ.ศ. 2564 แต่ทั้งนี้ กฎกระทรวงกำหนดประเภท หรือขนาดของอาคาร และมาตรฐาน หลักเกณฑ์และวิธีการในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2563 กำหนดให้

"ข้อ 12 ในกรณีที่ผลการตรวจประเมินในการออกแบบก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารไม่เป็นไปตามเกณฑ์ค่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ในข้อ 6 ข้อ 7 หรือข้อ 8 ให้พิจารณาตามเกณฑ์การใช้พลังงานโดยรวมของอาคาร ซึ่งต้องมีค่าการใช้พลังงานโดยรวมของอาคารต่ำกว่าค่าการใช้พลังงานโดยรวมของอาคารอ้างอิง"

ซึ่งจากการคำนวณค่าการใช้พลังงานโดยรวมของอาคารเปรียบเทียบระหว่างอาคารของโครงการที่พิจารณากับอาคารอ้างอิง (รายการคำนวณการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงานแสดงในภาคผนวก 4-7) พบว่าพลังงานโดยรวมของอาคารโครงการ มีค่าต่ำกว่าค่าการใช้พลังงานโดยรวมของอาคารอ้างอิง สอดคล้องตามประกาศกระทรวงดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการควบคุมอาคารได้ออกประกาศคณะกรรมการควบคุมอาคาร เรื่อง นำกฎกระทรวงกำหนดประเภท หรือขนาดของอาคาร และมาตรฐาน หลักเกณฑ์และวิธีการในการออกแบบอาคารเพื่อการอนุรักษ์พลังงาน พ.ศ. 2563 มาใช้บังคับกับการควบคุมอาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2565 ดังนั้น โครงการกำหนดให้มีวิศวกรควบคุมงานออกแบบให้เป็นไปตามกฎกระทรวงดังกล่าวข้างต้น โดยต้องมีวิศวกรลงนามรับรองการออกแบบ เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายควบคุมอาคาร

2.8.6 การระบายอากาศ

1) ระบบระบายอากาศ

โครงการจะมีการระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ โดยบริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอาคารที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้ โดยจัดให้มีพื้นที่ช่องเปิดไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ ได้แก่ พื้นที่จอดรถด้านที่ติดผนัง ตำแหน่งจอดรถยนต์

2) ระบบปรับอากาศ

ระบบปรับอากาศของโครงการเป็นแบบ Air Cooled Spit Type ติดตั้งภายในแต่ละชั้น โดยติดตั้งบริเวณโถงต้อนรับ ห้องนิทรรศการอาคารชุด ห้องควบคุม ห้องจดหมาย ห้องออกกำลังกาย ห้องชุดพักอาศัย มีขนาดความเย็นรวมประมาณ 1,920.69 ตันความเย็น (23,048,220 บีทียู/ชั่วโมง)

2.8.7 ระบบรักษาความปลอดภัยและระบบการสื่อสาร

โครงการมีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ความสูง 38 ชั้น จำนวน 1 อาคารมีห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด จำนวน 828 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 2 ห้อง เมื่อเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานของโครงการรวมทั้งสิ้น 2,959 คน ซึ่งในการผ่านเข้า - ออกอาคาร อาจส่งผลกระทบในด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้พักอาศัยภายในโครงการ ดังนั้น โครงการจึงจัดให้มีระบบความปลอดภัยภายในโครงการ ดังนี้

1) ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) เพื่อสามารถเฝ้าดูพื้นที่เพื่อป้องกันความปลอดภัยตามจุดต่าง ๆ โดยโครงการติดตั้งโทรทัศน์วงจรปิดไว้บริเวณต่าง ๆ ภายในโครงการ ได้แก่ ทางเข้า-ออกโครงการที่จอดรถ โถงต้อนรับ โถงทางเดินลิฟต์ พื้นที่ส่วนกลาง สระว่ายน้ำ ทางเดินภายในอาคารทุกชั้น และถนนภายในโครงการ

2) ระบบประตูอัตโนมัติ (Access Control) การเข้า-ออกอาคารภายในโครงการ ใช้ระบบ Access Control ซึ่งเป็นระบบควบคุมการเข้า-ออกอัตโนมัติ ผู้ใช้จะถูกกำหนดสถานะในการเข้า-ออกในแต่ละพื้นที่ นอกจากนั้นยังสามารถตรวจสอบข้อมูลวันเวลาของผู้ใช้ที่เข้า-ออกในพื้นที่นั้น โดยจะติดตั้งระบบ Access Control ที่บริเวณประตูทางเข้า-ออกโถงลิฟต์

นอกจากนี้ ทางโครงการจะจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยอยู่ประจำตลอดเวลา (ตลอด 24 ชั่วโมง) เพื่อคอยอำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยและคอยสังเกตผู้ต้องสงสัยที่อาจจะแอบแฝงเข้ามาแล้วลักลอบขึ้นไปบนตัวอาคารเพื่อทำการโจรกรรมทรัพย์สินของผู้พักอาศัยได้

2.9 ระบบป้องกันอัคคีภัย

2.9.1 การป้องกันอัคคีภัย

1) ระบบป้องกันอัคคีภัย

- 1.1) การสำรองน้ำดับเพลิง
- 1.2) ห้องเครื่องสูบน้ำดับเพลิง
- 1.3) ระบบท่อยืน (Stand Pipe)
- 1.4) หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector: FDC)
- 1.5) การป้องกันไฟลาม
- 1.6) ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet: FHC)
- 1.7) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ (Sprinkler System)

2) ลิฟต์ดับเพลิง

3) ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้

- 3.1) ตู้ควบคุมระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel: FACP)
- 3.2) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector)
- 3.3) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector)
- 3.4) เครื่องแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Bell)
- 3.5) เครื่องแจ้งเหตุโดยใช่มือดึง (Fire Alarm Manual Station)
- 3.6) Fire Phone Jack

4) ระบบควบคุมควันไฟ

- 4.1) ระบบอัดอากาศ
- 4.2) ระบบระบายควัน

2.9.2 แผนการอพยพ

โครงการจัดให้มีการซักซ้อมการอพยพหนีไฟออกจากอาคารไปยังจุดรวมพล ให้แก่ผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยประสานไปยังสถานีดับเพลิงและกู้ภัยในพื้นที่เพื่อร่วมซักซ้อมแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยเป็นประจำ ซึ่งออกแบบให้ผู้อพยพหนีไฟ 1 คน ต้องมีพื้นที่จุดรวมพลไม่น้อยกว่า 0.25 ตารางเมตร โดยกำหนดจุดรวมพลของโครงการ จำนวน 3 จุด

ดังนั้น พื้นที่จุดรวมพลรวมทั้งหมดของโครงการ เท่ากับ 760.0 ตารางเมตร (คิดเฉพาะพื้นที่ที่สามารถยืนได้โดยหักออกจากพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น) สามารถรองรับผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการรวมทั้งสิ้น 2,959 คนได้อย่างเพียงพอ (ต้องการพื้นที่จุดรวมพล 739.75 ตารางเมตร)

2.9.3 ทางหนีไฟ

- 1) ป้ายทางออกหนีไฟ
- 2) ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน (Emergency Light)
- 3) แผนผังอาคาร
- 4) บันไดหนีไฟ
- 5) ประตูหนีไฟ

2.10 การจราจร

2.10.1 จำนวนที่จอดรถยนต์/รถจักรยานยนต์

ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2517) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2479 กำหนดให้ "อาคารขนาดใหญ่ ให้มีที่จอดรถยนต์ตามจำนวนที่กำหนดของแต่ละประเภทของอาคารที่ใช้เป็นที่ประกอบกิจการในอาคารขนาดใหญ่นั้นรวมกัน หรือให้มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 120 ตารางเมตรเศษของ 120 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 120 ตารางเมตร ทั้งนี้ให้ถือที่จอดรถยนต์จำนวนที่มากกว่าเป็นเกณฑ์" ทั้งนี้โครงการมีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 56,815.00 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นพื้นที่อาคารขนาดใหญ่ 48,725.00 ตารางเมตร ต้องจัดให้มีที่จอดรถ $48,725.00 / 120 = 407$ คัน ซึ่งโครงการจัดให้มีที่จอดรถยนต์รวมทั้งสิ้น 462 คัน แบ่งออกเป็นที่จอดรถยนต์ปกติ จำนวน 438 คัน (ที่จอดรถในอาคารชั้น P1 ถึงชั้น P6 จำนวน 300 คัน และลานจอดรถนอกอาคาร จำนวน 138 คัน) ที่จอดรถยนต์ส่วนบุคคล จำนวน 15 คัน (ที่จอดรถภายในอาคาร บริเวณชั้น P3) และที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพและคนชรา จำนวน 9 คัน (ที่จอดรถภายในอาคารทั้งหมด) และที่จอดรถจักรยานยนต์ในอาคารบริเวณชั้น 1 จำนวน 42 คัน นอกจากนี้ จัดให้มีที่จอดรถยนต์สาธารณะ จำนวน 5 คันซึ่งอยู่ภายนอกอาคารทั้งหมด ดังนั้น จึงสรุปได้ว่าโครงการได้จัดให้มีจำนวนที่จอดรถอย่างเพียงพอและสอดคล้องกับกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว

2.10.2 การบริหารจัดการพื้นที่จอดรถ

ถนนภายในโครงการมีความกว้างอย่างน้อย 6.00 เมตร โดยโครงการจัดระบบการจราจรภายในโครงการและภายในอาคารจอดรถเป็นระบบเดินรถแบบสองทิศทาง (Two Way) โดยไม่มีการตัดกระแสการจราจร พร้อมทั้งมีลูกศรบอกทิศทางจราจรบนพื้นทางอย่างชัดเจน ป้ายเตือน ป้ายสัญลักษณ์จราจร กล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) และกระจกโค้งนูน ติดตั้งตามจุดต่าง ๆ ภายในโครงการ ทั้งนี้ ทางเข้า-ออกของโครงการมีจำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6.00 เมตร อยู่ทางด้านทิศตะวันออกของโครงการ เชื่อมต่อกับถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินเนื่องการออกแบบทางเข้า-ออกโครงการ ตามระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการขออนุญาตตัดคันหินทางเท้า ลดระดับคันหินทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะ พ.ศ. 2531 โดย "การตัดคันหินทางเท้า หมายความว่า การตัดคันหินทางเท้าเพื่อทำทางเข้าออกในที่สาธารณะ โดยให้พื้นทางเข้าอยู่ระดับเดียวกับทางเท้า และลาดลงบรรจบกับผิว

จราจรตรงขอบหิน มีความลาดชัน ร้อยละ 25 หรือมีส่วนลาดยาวไม่เกิน 75 เซนติเมตร รัศมีผายปากเท่ากับ ความกว้างของทางเท้าแต่ไม่เกิน 5 เมตร" สำหรับแบบแปลนแสดงการจราจรภายในอาคารจอดรถ และการบริหารจัดการพื้นที่จอดรถยนต์ ทั้งนี้สำนักงานการจราจรและขนส่ง กรุงเทพมหานคร ได้พิจารณาเปิดทางเข้าออกรถยนต์ของโครงการ ดังแสดงหนังสือสำนักงานการจราจรและขนส่ง กรุงเทพมหานคร ที่ กท 1603/316 ลงวันที่ 6 พฤษภาคม 2568

2.10.3 ทางเดินเท้าภายในโครงการ

โครงการได้ออกแบบทางเดินเท้าเชื่อมต่อจากทางเข้า-ออกหลักของโครงการไปยังอาคารโครงการ โดยออกแบบเป็นวัสดุปูพื้นกันลื่น เพื่อความปลอดภัยในการใช้งานของผู้พักอาศัย

บริเวณจุดตัดระหว่างทางเดินรถกับทางเดินเท้า โครงการออกแบบให้มีทางข้ามสำหรับคนเดินเท้าพร้อมติดตั้งเครื่องหมายจราจรอย่างชัดเจน นอกจากนี้ยังมีการติดตั้งป้ายจราจร "ป้ายบอกระวังทางขวา" เพื่อให้ผู้ที่สัญจรโดยรถยนต์ภายในโครงการลดความเร็วของรถบริเวณจุดตัดดังกล่าว เพื่อป้องกันอุบัติเหตุที่อาจจะเกิดขึ้นได้

2.11 พื้นที่สีเขียว และทัศนียภาพ

การออกแบบพื้นที่สีเขียวจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในแต่ละส่วนอย่างเพียงพอ โดยโครงการได้มีการออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวรวมทั้งหมด 2,970.00 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่สีเขียวที่โครงการนำมาคิดเป็นพื้นที่สีเขียวรวมของโครงการจะมีความกว้างของพื้นที่ปลูกไม่น้อยกว่า 1 เมตร ไม่ซ้อนทับกับงานระบบสุขาภิบาลของโครงการ และอยู่นอกแนวอาคารปกคลุมดินโดยการจัดพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ แบ่งเป็น

- พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ขนาด 2,140.00 ตารางเมตร จัดไว้บริเวณภายนอกอาคารทั้งหมด โดยจัดให้เป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น ขนาด 1,323.003 ตารางเมตร พันธุ์ไม้ยืนต้นที่นำมาปลูก ได้แก่ ลำไย ส้มโอดร จิก ปาล์มชะวา แคฝรั่ง เสลา และกันเกรา และจัดให้มีการปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดิน ซึ่งชนิดพันธุ์ที่นำมาปลูก ได้แก่ ไทรเกาหลี หนวดปลาหมึกต่าง พุดศุภโชค พุดเวียดนาม หนุ่ยน้ำพุ พลับพลึงหนู หนุ่ยหนวดแมว ถั่วบราซิล สนหอม ผักชีช้าง และหญ้าม้าเลเซีย เป็นต้น

- พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 7 ขนาด 175.00 ตารางเมตร จัดไว้บริเวณนอกแนวอาคารปกคลุม พันธุ์ไม้ยืนต้นที่นำมาปลูก ได้แก่ แก้วเจ้าจอม และจัดให้มีการปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดิน ซึ่งชนิดพันธุ์ที่นำมาปลูก ได้แก่ จั๋งกระ ช้องนาง ไอริส เฟิร์นสาวาย และอังกาบ

- พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 38 ขนาด 655.00 ตารางเมตร จัดไว้บริเวณนอกแนวอาคารปกคลุม พันธุ์ไม้ยืนต้นที่นำมาปลูก ได้แก่ ชงโคฮอลแลนด์ และแก้วเจ้าจอม และจัดให้มีการปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดิน ซึ่งชนิดพันธุ์ที่นำมาปลูกได้แก่ เข็มเศรษฐี ชบาหนู พุดเวียดนาม พลุต่าง พวงทองตัน หมากผู้หมากเมีย จั๋งกระ คาคะท้าว หนุ่ยขนาดเล็ก

2.12 การดำเนินการระยะก่อสร้าง

2.12.1 ขั้นตอนการดำเนินการก่อสร้าง

โครงการจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างภายหลังจากได้รับอนุญาตก่อสร้าง จะใช้เวลาในการรื้อถอนพื้นที่คอนกรีตประมาณ 2 เดือน และดำเนินการก่อสร้างโครงการ ประมาณ 36 เดือน โดยมีขั้นตอนการรื้อถอนและก่อสร้างโครงการดังนี้

1) งานรื้อถอนพื้นที่คอนกรีต และปรับสภาพพื้นที่: สภาพพื้นที่โครงการเป็นพื้นที่ว่าง และพื้นที่คอนกรีต ดังนั้นการก่อสร้างโครงการจะทำการรื้อพื้นที่คอนกรีต และปรับสภาพพื้นที่แล้วทำการบดอัดให้แน่นเพื่อเตรียมการก่อสร้าง

2) งานเสาเข็ม และงานโครงสร้างฐานราก: โครงการจะการก่อสร้างฐานรากโดยใช้เสาเข็มเจาะชนิดเปียก สำหรับการป้องกันการพังทลายของดินในช่วงการก่อสร้าง ซึ่งจะเกิดขึ้นจากการขุดฐานราก และการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคที่ฝังอยู่ใต้ดิน โดยในการก่อสร้างงานใต้ดินดังกล่าว โครงการจัดให้มีระบบป้องกันการพังทลายของดินเป็น Sheet pile

3) งานโครงสร้างอาคาร: โครงการใช้วิธีการก่อสร้างผนังโครงการแบบ Precast หรือผนังก่ออิฐมวลเบาจะเริ่มจากงานก่อสร้างงานสาธารณูปโภคใต้ดินก่อน แล้วตามด้วยงานก่อสร้างตัวอาคาร ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยแก่คนงานก่อสร้างและผู้พักอาศัยใกล้เคียงโครงการ ดังนั้นเพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง โครงการจึงกำหนดให้มีมาตรการป้องกันผลกระทบด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยต่อคนงานและความปลอดภัยต่อผู้พักอาศัยใกล้เคียงพื้นที่โครงการ

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

5) งานสถาปัตยกรรม ตกแต่งภายในและภายนอก และงานภูมิสถาปัตย์: โดยเริ่มดำเนินการตกแต่งรายละเอียดภายในอาคารก่อน โดยการตกแต่งพื้นห้อง ผนัง ฝ้าเพดาน ประตู และหน้าต่าง เป็นต้น และเมื่อดำเนินงานตกแต่งภายในใกล้เสร็จแล้ว จะเริ่มดำเนินการตกแต่งภายนอก งานถนน และการจัดสวนหย่อม

6) งานเก็บทำความสะอาด: หลังจากดำเนินการก่อสร้างจนเกือบจะแล้วเสร็จ จะเริ่มดำเนินการจัดเก็บสถานที่และทำความสะอาดโดยจะมีการรื้อถอนที่เก็บวัสดุอุปกรณ์และกำจัดเศษวัสดุอุปกรณ์และมูลฝอยต่าง ๆ

2.12.2 คนงานก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานจำนวนทั้งสิ้น 284 คน แบ่งเป็น ชาย 204 คน และ หญิง 80 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกโครงการ ซึ่งผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาที่พักให้กับคนงาน และรถบริการรับส่งคนงาน นอกจากนี้ ผู้รับเหมาจะต้องควบคุมดูแลการพักอาศัยของคนงานให้อยู่ในความสงบเรียบร้อย และไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียงบริเวณบ้านพักคนงาน

2.12.3 น้ำใช้ในระยะก่อสร้าง

น้ำใช้สำหรับโครงการในช่วงก่อสร้าง จะใช้น้ำจากการประปานครหลวง โดยน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้าง (ไป-กลับ ไม่มีการพักค้างคืนในพื้นที่ก่อสร้าง) และน้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง รวมปริมาณการใช้น้ำในช่วงก่อสร้างประมาณ 40.23 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2.12.4 การบำบัดน้ำเสีย

ในเขตพื้นที่ก่อสร้าง โครงการได้จัดให้สวัสดิการขั้นต่ำเกี่ยวกับสุขาอนามัยของคนงานจำนวน 284 คนแบ่งเป็น ชาย 204 คน และหญิง 80 คน โดยออกแบบจำนวนห้องน้ำ ห้องส้วม และอ่างล้างมือสำหรับคนงาน แยกออกจากกัน มีความสอดคล้องและเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522 แบ่งออกเป็น

- ห้องน้ำห้องส้วม สำหรับคนงานชาย จำนวน 7 ห้อง (ไม่น้อยกว่า 6 ห้อง)
- ห้องน้ำห้องส้วม สำหรับคนงานหญิง จำนวน 7 ห้อง (ไม่น้อยกว่า 3 ห้อง)
- อ่างล้างมือ สำหรับคนงานชาย จำนวน 4 อ่าง (ไม่น้อยกว่า 4 อ่าง)
- อ่างล้างมือ สำหรับคนงานหญิง จำนวน 1 อ่าง (ไม่น้อยกว่า 1 อ่าง)

(หมายเหตุ: ออกแบบให้ห้องน้ำอยู่ร่วมกับห้องส้วมในห้องเดียวกัน ขนาดพื้นที่ 1.5 ตารางเมตร โดยมีลักษณะตามข้อ 9 กฎกระทรวง ฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551) ออกตาม พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522)

เนื่องจากคนงานไม่ได้พักในพื้นที่โครงการ ดังนั้นปริมาณน้ำเสียของคนงานจะมีจำนวนเท่ากับ 14.20 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คำนวณจากร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้) ทั้งนี้จะไม่นำน้ำใช้ในส่วนของกิจกรรมการก่อสร้างมาคิดรวมเนื่องจากส่วนใหญ่หมดไปกับขั้นตอนการก่อสร้าง ส่วนที่เหลือซึ่งมีปริมาณเล็กน้อยปล่อยให้ซึมลงดินและแห้งไปเองตามธรรมชาติ โดยโครงการจะจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปขนาด 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน จำนวน 3 ชุด สามารถรองรับน้ำเสียจากห้องน้ำที่จะเกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการได้อย่างเพียงพอ ก่อนระบายออกสู่ลำกระโดงสาธารณะประโยชน์ด้านข้างโครงการต่อไป

2.12.5 การระบายน้ำ

ในการก่อสร้างโครงการกรณีที่ฝนตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำรอบพื้นที่โครงการ รวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อพักน้ำชั่วคราว และบ่อดักขยะ เพื่อให้เศษดินตกตะกอน และกำจัดขยะที่ปนมากับน้ำ ก่อนระบายน้ำจากบ่อดักขยะออกสู่ลำกระโงงสาธารณะประโยชน์ด้านข้างโครงการต่อไป ทั้งนี้ เพื่อให้การระบายน้ำสามารถระบายน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพตลอดระยะก่อสร้าง โครงการจะต้องจัดให้มีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสภาพที่ระบายน้ำ บ่อดักน้ำชั่วคราว และตะแกรงดักเศษขยะไม่ให้มีวัสดุหรือสิ่งของร่วงลงไปกีดขวางการระบายน้ำ อีกทั้งจัดให้มีเครื่องสูบน้ำประจำพื้นที่ก่อสร้างเพื่อช่วยเร่งระบายน้ำออกสู่ภายนอก และป้องกันน้ำจากโครงการไหลเข้าแปลงที่ดินข้างเคียง โดยออกแบบให้มีรางระบายน้ำชั่วคราว เป็นรางคอนกรีตแบบเปิด ขนาด กว้าง 1.00 เมตร ลึก 0.50 เมตร ความลาดเอียงไม่น้อยกว่า 1:200 โดยรอบพื้นที่ก่อสร้าง พร้อมทั้งจัดให้มีบ่อดักน้ำชั่วคราว ขนาดความกว้าง 1.00 เมตร ความยาว 1.00 เมตร ความลึก 1.00 เมตร จำนวน 1 บ่อ เชื่อมต่อกับลำกระโงงสาธารณะ โดยในการก่อสร้างโครงการกรณีที่ฝนตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำรอบพื้นที่โครงการ รวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อพักน้ำชั่วคราวและบ่อดักขยะ เพื่อให้เศษดินตกตะกอน และกำจัดขยะที่ปนมากับน้ำ ก่อนระบายน้ำจากบ่อดักขยะออกสู่ลำกระโงงสาธารณะประโยชน์ด้านทิศเหนือของโครงการต่อไป ทั้งนี้ เพื่อให้การระบายน้ำสามารถระบายน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพตลอดระยะก่อสร้าง โครงการจะต้องจัดให้มีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสภาพที่ระบายน้ำ บ่อดักน้ำชั่วคราว และตะแกรงดักเศษขยะไม่ให้มีวัสดุหรือสิ่งของร่วงลงไปกีดขวางการระบายน้ำ อีกทั้งจัดให้มีเครื่องสูบน้ำประจำพื้นที่ก่อสร้างเพื่อช่วยเร่งระบายน้ำออกสู่ภายนอก และป้องกันน้ำจากโครงการไหลเข้าแปลงที่ดินข้างเคียง

2.12.6 การคมนาคม

ในช่วงก่อสร้างคาดว่าจะมีปริมาณรถเข้า-ออกโครงการ ดังนี้

- รถรับ-ส่งคนงานก่อสร้าง ใช้รถบรรทุก 6 ล้อ
- รถขนส่งวัสดุและอุปกรณ์ก่อสร้าง ใช้รถบรรทุก 10 ล้อ ในการขนส่ง
- รถขนส่งดิน ใช้รถบรรทุกขนาดใหญ่ (10 ล้อ)
- รถคอนกรีตผสมเสร็จ (10 ล้อ)

อนึ่ง ในการขนส่งดินจะมีเฉพาะในช่วง 2-3 เดือนแรกของการก่อสร้างโครงการเท่านั้น โดยโครงการจัดให้มีที่จอดรถและทางวิ่งรถไว้ในโครงการ นอกจากนี้โครงการได้วางแผนให้ทำการขนส่งนอกช่วงเวลาเร่งด่วน และจัดหาที่พักรถคนงานให้ใกล้เคียงพื้นที่โครงการ เพื่อลดปัญหาการจราจรของโครงการจราจรโดยรอบพื้นที่โครงการ และจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลความปลอดภัย เพื่อคอยอำนวยความสะดวกด้านการจราจร เมื่อมีการเข้า-ออกโครงการ

2.12.7 การจัดการมูลฝอย

1) ปริมาณมูลฝอยจากการก่อสร้าง

อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้างมีค่าอยู่ในช่วง 45.28 - 67.18 กิโลกรัม/ตารางเมตร โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 56.23 กิโลกรัม/ตารางเมตร (กรมควบคุมมลพิษ มหาวิทยาลัยมหิดล และ German Technical Cooperation, 2550.) ดังนั้น โครงการซึ่งมีพื้นที่อาคารรวมทุกอาคาร 56,815.00 ตารางเมตร จะมีปริมาณมูลฝอยที่เกิดจากกิจกรรมการก่อสร้างสามารถคำนวณได้ดังนี้

พื้นที่อาคารรวม	=	56,815.00	ตารางเมตร
อัตรามูลฝอยจากการก่อสร้างเฉลี่ย	=	56.23	กิโลกรัม/ตารางเมตร
ดังนั้น ปริมาณมูลฝอยที่เกิดจากการก่อสร้าง	=	56,815.00 x 56.23	
	=	3,194,707.45	กิโลกรัม
	≈	3,195	ตัน

ทั้งนี้ ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมการก่อสร้าง รวมประมาณ 3,195 ตัน สามารถประเมินองค์ประกอบหลัก (ร้อยละ โดยน้ำหนัก) ดังแสดงปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นและวิธีการจัดการมูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้างแต่ละประเภท

2) การจัดการมูลฝอยมูลฝอยในระยะก่อสร้าง

2.1) การจัดการมูลฝอยมูลฝอยในระยะก่อสร้าง

ปริมาณมูลฝอยจากคนงานก่อสร้าง จำนวน 284 คน มีปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในพื้นที่ก่อสร้างประมาณ 284 กิโลกรัม/คน/วัน ดังนั้น โครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาจัดหาถังรองรับมูลฝอยขนาด 240 ลิตร แบบมีฝาปิดมิดชิด วางไว้บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง เพื่อเก็บรวบรวมมูลฝอยทั้งหมด โดยรองรับปริมาณมูลฝอยได้นาน 3 -15 วัน ซึ่งสามารถรองรับมูลฝอยที่เกิดขึ้นได้อย่างเพียงพอ เพื่อให้รถขนมูลฝอยของสำนักงานเขตธนบุรีมาเก็บขนไปกำจัดต่อไป

2.2) บริเวณนอกพื้นที่ก่อสร้าง (บริเวณที่พักคนงาน)

ปริมาณมูลฝอยจากคนงานก่อสร้าง จำนวน 284 คน มีปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นในบริเวณที่พักคนงานประมาณ 284 กิโลกรัม/คน/วัน ดังนั้น โครงการจะกำหนดให้ผู้รับเหมาจัดหาถังรองรับมูลฝอยขนาด 240 ลิตรแบบมีฝาปิดมิดชิด วางไว้บริเวณที่พักคนงาน เพื่อเก็บรวบรวมมูลฝอยทั้งหมด โดยรองรับปริมาณมูลฝอยได้นาน 3-15 วันซึ่งสามารถรองรับมูลฝอยที่เกิดขึ้นได้อย่างเพียงพอ เพื่อให้รถขนมูลฝอยของสำนักงานเขตในพื้นทีรับผิชอบบริเวณที่พักคนงานมาเก็บขนไปกำจัดต่อไป

2.12.8 การใช้ไฟฟ้า

การก่อสร้างโครงการ จะขอใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตยานนาวา โดยโครงการจะติดตั้งหม้อแปลงและมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในการก่อสร้างโครงการ เพื่อป้องกันปัญหาไฟตก ซึ่งการไฟฟ้านครหลวงเขตยานนาวามีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง จึงสามารถให้บริการจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

2.12.9 การป้องกันอัคคีภัย

โครงการจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างภายหลังจากได้รับอนุญาตก่อสร้าง จะใช้เวลาในการรื้อถอนพื้นที่คอนกรีตประมาณ 2 เดือน และดำเนินการก่อสร้างโครงการ ประมาณ 36 เดือน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการทำงานของเครื่องจักร และเครื่องยนต์ โดยในการใช้เครื่องจักร เครื่องมือหรืออุปกรณ์ และเครื่องใช้ไฟฟ้าต่าง ๆ อาจเกิดปัญหาเนื่องจากการใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าที่มีสภาพชำรุด เสียหาย รวมถึงการสูบบุหรี่ของพนักงานก่อสร้าง หากทำในที่ที่ไม่เหมาะสม เช่น พื้นที่ที่อาจมีสารไวไฟชนิดสารทำละลาย (Solvent) ก็อาจเป็นเหตุให้เกิดปัญหาอัคคีภัยตามมา

ทั้งนี้โครงการกำหนดให้มีมาตรการป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอัคคีภัยและอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยภายในพื้นที่ก่อสร้าง ตามกฎกระทรวง **"กำหนดมาตรฐานในการบริหารจัดการ และดำเนินการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ. 2564"** ซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้างจะต้องระมัดระวังและมีการควบคุมดูแลไม่ให้ปัญหาเกิดขึ้น โดยจัดให้มีพื้นที่สูบบุหรี่อย่างเป็นสัดส่วน มีการตรวจสอบและบำรุงรักษาอุปกรณ์เครื่องมือที่ใช้ระบบไฟฟ้าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมใช้งาน และจัดให้มีถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือประจำในพื้นที่ก่อสร้างที่สามารถหยิบใช้ได้สะดวก เพื่อป้องกันการลุกลามของเพลิงไหม้ในกรณีที่เกิดเหตุเพลิงไหม้ภายในพื้นที่โครงการ รวมทั้งต้องมีการขนย้ายเศษวัสดุก่อสร้างที่ไม่ใช้งานออกจากพื้นที่ก่อสร้างเพื่อไม่ให้แหล่งเชื้อเพลิง ซึ่งเป็นมาตรการทั่วไปที่สามารถปฏิบัติได้

อย่างไรก็ตาม โครงการกำหนดให้มีแผนการป้องกันและระงับอัคคีภัยในระยะก่อสร้าง โดยมีผู้พัฒนาโครงการบริษัท สุภาลย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับผิดชอบแผน ซึ่งการป้องกันและการระงับอัคคีภัยในระยะก่อสร้างของโครงการอ้างอิงตามคำแนะนำมาตรฐานของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.) และกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการบริหารจัดการ และดำเนินการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ. 2564

2.12.10 บ้านพักคนงาน

ในการจัดผังบริเวณบ้านพักคนงานนั้นให้ใช้ตามมาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้างและสถานรับเลี้ยงเด็กวัยก่อนเรียน ของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ (มาตรฐานวสท. 1010-30) โดยมีรายละเอียด ดังนี้

โครงการกำหนดให้ผู้รับเหมาออกแบบผังบริเวณบ้านพักคนงานให้สอดคล้องกับข้อกำหนดดังกล่าว และการกำหนดกฎระเบียบต่าง ๆ ในบริเวณบ้านพักคนงานไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียงบริเวณบ้านพักคนงาน

2.13 การจัดการเรื่องร้องเรียน และการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

2.13.1 การรับเรื่องร้องเรียนระยะก่อสร้าง/รื้อถอน

1) ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน จำนวน 3 ช่องทาง ได้แก่

- กล้องรับเรื่องร้องเรียนที่ป้อมยามหน้าพื้นที่ก่อสร้างโครงการ
- หมายเลขโทรศัพท์ หรือ อีเมลของผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียนซึ่งก่อนการก่อสร้าง โครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่จากโครงการเข้าพบผู้พักอาศัยข้างเคียง เพื่อแจ้งชื่อผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียน หมายเลขโทรศัพท์ และอีเมล รวมทั้งแสดงไว้ในป้ายประกาศหน้าพื้นที่ก่อสร้างโครงการ
- แจ้งด้วยตนเองที่สำนักงานก่อสร้างโครงการที่ตั้งอยู่ภายในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

2) ขั้นตอนการรับเรื่องร้องเรียน

กำหนดขั้นตอนการรับเรื่องร้องเรียนในแต่ละขั้นตอน โดยหลังจากมีผู้เสียหายแจ้งเรื่องร้องเรียนผ่านช่องทางรับเรื่องร้องเรียน เจ้าหน้าที่รับเรื่องร้องเรียนจะต้องดำเนินการตรวจสอบบันทึก และรายงานข้อร้องเรียนให้ผู้บังคับบัญชา/เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องรับทราบ หลังจากนั้นจะมีเจ้าหน้าที่โครงการตรวจสอบและแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียนโดยหากปัญหาที่เกิดจากการก่อสร้างโครงการที่แก้ไขได้ทันที โครงการจะต้องดำเนินการแก้ไขให้ทันที และแจ้งรายงานผลให้ผู้ร้องเรียนรับทราบ ภายใน 24 ชั่วโมง หากมีปัญหาที่แก้ไขไม่ได้ทันที โครงการจะมีการดำเนินการชดเชยความเสียหายแบ่งออกเป็น 2 ระยะ ได้แก่

- การแก้ไขความเสียหายเบื้องต้นโดยเจ้าของโครงการ
- การแก้ไขความเสียหายโดยบริษัทประกันภัย
- การแก้ไขความเสียหายโดยเจ้าของโครงการ
- การกำหนดมาตรการไม่ให้เกิดซ้ำ

3) การติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์ช่วงก่อสร้างโครงการ

จัดให้มีการติดตั้งป้ายความกว้างไม่น้อยกว่า 3.6 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 4.8 เมตร เพื่อแจ้งการก่อสร้างโครงการ บริเวณแนวรั้วด้านหน้าโครงการ ให้เห็นอย่างชัดเจน โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) แผนงานการก่อสร้าง รายละเอียดวันและเวลาการทำงาน

(2) ตารางสรุปและตารางฉบับสมบูรณ์ของมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

(3) รายละเอียด/ พังรับเรื่องร้องเรียน และขั้นตอนการชดเชยเยียวยาผลกระทบกรณีเกิดความเสียหาย

(4) สำเนาตารางกรมธรรม์ประกันภัย

(5) ระบุชื่อ เบอร์โทรศัพท์ของผู้รับผิดชอบในการควบคุมการก่อสร้าง และช่องทางรับเรื่องราวร้องทุกข์กับชุมชนใกล้เคียง ประกอบด้วย ชื่อ-นามสกุล ผู้รับเรื่องร้องเรียนหมายเลขโทรศัพท์ เครือข่ายสังคมออนไลน์ (social Network) (เช่น แอปพลิเคชันไลน์ เว็บไซต์ของบริษัทเจ้าของโครงการ เป็นต้น) เพื่อให้ผู้ที่อยู่ใกล้เคียงและที่สัญจรผ่านไปมาสามารถติดต่อได้โดยตรง ในกรณีที่ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างของโครงการ

2.13.2 การรับเรื่องร้องเรียนระยะดำเนินการ

1) ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน จำนวน 3 ช่องทาง ได้แก่

- กล้องรับเรื่องร้องเรียนที่ป้อมยามหน้าโครงการ

- หมายเลขโทรศัพท์ หรือ อีเมลของผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียน ซึ่งก่อนการจดทะเบียนอาคารชุดเสร็จ จะจัดให้มีเจ้าหน้าที่จากโครงการเข้าพบผู้พักอาศัยข้างเคียง เพื่อแจ้งชื่อผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียน หมายเลขโทรศัพท์ และอีเมล รวมทั้งแสดงไว้ในป้ายประกาศที่ป้อมยามหน้าโครงการ

- แจ้งด้วยตนเองที่ห้องนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการ

2) ขั้นตอนการรับเรื่องร้องเรียน

ผู้เสียหายแจ้งเรื่องร้องเรียนผ่านช่องทางรับเรื่องร้องเรียนดังกล่าวข้างต้น หลังจากนั้นเจ้าหน้าที่รับเรื่องร้องเรียนที่ห้องนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องดำเนินการตรวจสอบ ทำบันทึก และรายงานข้อร้องเรียนให้ผู้บังคับบัญชา/เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องรับทราบ หลังจากนั้นจะมีเจ้าหน้าที่โครงการตรวจสอบและแก้ไขปัญหาคือเรื่องร้องเรียนโดยปัญหาที่แก้ไขได้ทันทีโครงการจะต้องดำเนินการแก้ไขให้ทันที และแจ้งรายงานผลให้ผู้ร้องเรียนรับทราบ ภายใน 24 ชั่วโมง หากปัญหาที่แก้ไขไม่ได้ทันที โครงการต้องจัดให้มีการจัดการปัญหาและดำเนินการแก้ไขความเสียหายที่เกิดขึ้นแบ่งออกเป็น 2 ระยะ ได้แก่

- การแก้ไขความเสียหายเบื้องต้นโดยเจ้าของโครงการหรือนิติบุคคลอาคารชุด

- การแก้ไขความเสียหายโดยเจ้าของโครงการหรือนิติบุคคลอาคารชุด