

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการ

2.1 ที่ตั้งโครงการ

2.1.1 ที่ตั้ง สภาพปัจจุบันและอาณาเขตติดต่อพื้นที่โครงการ

โครงการ โคซี่ เอ็มอาร์ที เพชรเกษม 48 (COZI MRT PHETKASEM 48) โดยบริษัท เสนา เอชเอช พี 36 จำกัด ตั้งอยู่ที่ซอยเพชรเกษม 48 ถนนเพชรเกษม แขวงบางแวก เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร มีขนาดที่ดินโครงการ 3-2-17.3 ไร่ หรือเท่ากับ 5,669.20 ตารางเมตร จะได้รับการพัฒนาเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และอาคารป้อม รปภ. สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 428 ห้อง ที่จอดรถยนต์ 137 คัน (ในที่นี้เป็นที่จอดรถผู้พิการ 5 คัน) พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและความพร้อมทางด้านสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ดังรูปที่ 2.1.1-1 โดยโครงการตั้งอยู่ในเขตเมืองรวมตามกฎหมายผังเมืองใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

สภาพปัจจุบันของพื้นที่โครงการเป็นที่ดินว่างเปล่ามีวัชพืชปกคลุม (ณ เดือนมิถุนายน 2567) สำหรับพื้นที่โดยรอบส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์เป็นบ้านพักอาศัย สถานประกอบการ และพื้นที่ว่าง โดยมีอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่อื่นโดยรอบทั้ง 4 ด้าน ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดกับ	ทางสาธารณประโยชน์กว้าง 1.5 เมตร ถัดไปเป็นคลองบางแวก
		ความกว้าง 10.90-12.20 เมตร ถัดไปเป็นวัดชัยนิมพลี
ทิศใต้	ติดกับ	กลุ่มบ้านพักอาศัยและสถานประกอบการ สูง 4-5 ชั้น ดังนี้
		- บ้านพักอาศัยเลขที่ 88/74
		- บ้านพักอาศัยเลขที่ 88/75
		- บ้านพักอาศัยเลขที่ 88/76-77
		- บ้านพักอาศัยเลขที่ 88/78-79
		- บ้านพักอาศัยเลขที่ 88/80-81
		- บ้านพักอาศัยเลขที่ 88/82-83
		- บ้านพักอาศัยเลขที่ 88/84
		- บ้านพักอาศัยเลขที่ 88/85-86
		- บ้านพักอาศัยเลขที่ 88/87
		- บ้านพักอาศัยเลขที่ 88/88
		- บ้านพักอาศัยเลขที่ 88/89
		- บริษัท กิตติมา ชัฟฟลาย จำกัด เลขที่ 88/90-95
ทิศตะวันออก	ติดกับ	พื้นที่ก่อสร้างโครงการ โคซี่ เอ็มอาร์ที เพชรเกษม 48 เฟส 2 (COZI MRT PHETKASEM 48 PHASE 2) และถนนการะจำยอม
ทิศตะวันตก	ติดกับ	ทางเดินลำกระโดงกว้าง 1.25 เมตร ถัดไปเป็นลำกระโดง สาธารณประโยชน์ ความกว้าง 6.50-7.0 เมตร

ทั้งนี้ ที่ดินที่ตั้งโครงการไม่ได้มีพื้นที่ติดกับแหล่งน้ำสาธารณะ เนื่องจากทางด้านทิศเหนือมี
สาธารณประโยชน์กว้าง 1.50 เมตร ถัดไปเป็นคลองบางแวก และทางด้านทิศตะวันตก มีทางเดินริม
ลำกระโดงกว้าง 1.25 เมตร ถัดไปเป็นลำกระโดงสาธารณประโยชน์ โดยได้ดำเนินการรังวัดที่ดิน พร้อม
แสดงรูปเพื่อแสดงแนวเขตที่ดินโครงการและระบุความกว้างทางเดินที่ดินที่อยู่ติดพื้นที่โครงการ



รูปที่ 2.1-1 แผนที่ตั้งโครงการโดยสังเขป และเส้นทางการเดินทางเข้า-ออกโครงการ

2.1.2 การเข้าถึงพื้นที่โครงการ

การเดินทางเข้าถึงพื้นที่โครงการ สามารถเดินทางด้วยระบบคมนาคมขนส่งได้หลายรูปแบบ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) การเดินทางด้วยรถยนต์ โดยใช้โครงข่ายถนนต่าง ๆ เชื่อมเข้าสู่ซอยเพชรเกษม 48 ซึ่งเป็นเส้นทางหลักในการเข้าสู่พื้นที่โครงการ ดังนี้

- การเข้าถึงโครงการจากทางทิศเหนือ

- ใช้เส้นทางถนนพุทธมณฑลสาย 1 ในทิศมุ่งใต้ (SB) ตรงมาถึงแยกพุทธมณฑลสาย 1 ตัดกับถนนบางแวก แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนบางแวก ในทิศมุ่งตะวันออก (EB) ตรงมาประมาณ 800 เมตร ถึงแยกวัดไชยนิมพลี แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยเพชรเกษม 48 ตรงมาในทิศมุ่งใต้ (SB) ตรงมาประมาณ 450 เมตร แล้วเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนสาทรนครประโชชน์ จะพบโครงการอยู่ด้านหน้า

- การเข้าถึงโครงการจากทางทิศใต้ สามารถใช้เส้นทางคมนาคมต่าง ๆ ได้หลายเส้นทาง คือ

- ใช้เส้นทางพุทธมณฑลสาย 1 ในทิศมุ่งเหนือ (NB) ตรงมาถึงแยกพุทธมณฑลสาย 1 ตัดกับถนนบางแวกแล้วเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนบางแวก ในทิศมุ่งตะวันออก (EB) ตรงมาประมาณ 800 เมตร ถึงแยกวัดไชยนิมพลี แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยเพชรเกษม 48 ตรงมาในทิศมุ่งใต้ (SB) ประมาณ 450 เมตร แล้วเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนสาทรนครประโชชน์ จะพบโครงการอยู่ด้านหน้า

- การเข้าถึงโครงการจากทางทิศตะวันออก โดยใช้เส้นทางถนนบางแวกในทิศมุ่งตะวันตก (WB) ตรงมาถึงแยกวัดไชยนิมพลี แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยเพชรเกษม 48 ตรงในทิศมุ่งใต้ (SB) ประมาณ 450 เมตร แล้วเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนสาทรนครประโชชน์ จะพบโครงการอยู่ด้านหน้า

- การเข้าถึงโครงการจากทางตะวันตก โดยใช้เส้นทางถนนบางแวกในทิศมุ่งตะวันตก (WB) ตรงมาถึงแยกวัดไชยนิมพลี แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ซอยเพชรเกษม 48 ตรงมาในทิศมุ่งใต้ (SB) ประมาณ 450 เมตร แล้วเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนสาทรนครประโชชน์ จะพบโครงการอยู่ด้านหน้า

2) การเดินทางด้วยรถสาธารณะ

มีถนนราชพฤกษ์ เป็นถนนสายหลักที่อยู่ห่างจากที่ตั้งโครงการประมาณ 2 กิโลเมตร และมีรถสาธารณะผ่าน ซึ่งมีป้ายรถโดยสารประจำทาง อยู่บริเวณแยกบางแวก (ป้ายก่อนถึงแยกบางแวก) มีระยะทางจากที่ตั้งโครงการ ประมาณ 2 กิโลเมตร โดยรถสาธารณะที่ผ่านป้ายก่อนถึงแยกบางแวก ได้แก่ รถโดยสารประจำทาง สาย 198 AC (สายใต้ปิ่นเกล้า - BTS บางหว้า) สาย 2-27 EV (สายเดิม 210 EV) (เมืองทองธานี - BTS บางหว้า) สาย 208 REG (ตลิ่งชัน - ราชพฤกษ์ - อรุณอมรินทร์) สาย 4-45 EV (สายเดิม 81 EV) (สนามหลวง - อ้อมน้อย) และสาย 4-47 EV (สายเดิม 89 EV) (สายใต้ใหม่ (ตลิ่งชัน) - มทร.กรุงเทพ) อีกทั้งยังมีรถโดยสารขนาดเล็กร่วมบริการ (รถสองแถว) ผ่านแยกบางแวก ได้แก่ สาย 1438 และสาย 1450 โดยมี

เส้นทางผ่านแยกวัดไชยนิมพลี ซึ่งมีระยะห่างจากโครงการประมาณ 450 เมตร และบริเวณซอยเพชรเกษม 48 จะมีรถจักรยานยนต์รับจ้างผ่านด้านหน้าโครงการ เพื่อไปยังสาธารณะจุดอื่น ๆ ได้

3) การเดินทางด้วยระบบราง

ปัจจุบันในบริเวณใกล้เคียงพื้นที่โครงการ โคซี่ เอ็มอาร์ที เพชรเกษม 48 (COZI MRT PHETKASEM 48) มีระบบขนส่งรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนสายสีน้ำเงิน (MRTA) สายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง-บางแค) มีเส้นทางเดินรถรวมระยะทาง 48 กิโลเมตร เป็นระยะทางยกระดับทั้งหมด โดยเริ่มต้นทางจากสถานีหัวลำโพง ไปสิ้นสุดเส้นทางที่สถานีบางแค รวม 11 สถานี โดยสถานีที่ใกล้ที่ตั้งโครงการมากที่สุด คือ สถานีเพชรเกษม 48 ตั้งอยู่ทางทิศใต้ของโครงการ มีระยะทางจากโครงการ มีระยะทางจากโครงการถึงสถานีเพชรเกษม 48 ประมาณ 3 กิโลเมตร

2.2 กรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการ

2.2.1 แปลงที่ดินที่ตั้งโครงการ

โครงการ โคซี่ เอ็มอาร์ที เพชรเกษม 48 (COZI MRT PHETKASEM 48) โดยบริษัท เสนา เอชเอชพี 36 จำกัด ตั้งอยู่ที่ซอยเพชรเกษม 48 ถนนเพชรเกษม แขวงบางแวก เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร มีขนาดที่ดินโครงการ 3-2-17.3 ไร่ หรือเท่ากับ 5,669.20 ตารางเมตร ซึ่งที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เสนา เอชเอชพี 36 จำกัด

2.3 ประเภท รูปแบบ และการใช้ประโยชน์พื้นที่ของโครงการ

2.3.1 ประเภทและขนาดของโครงการ

โครงการ โคซี่ เอ็มอาร์ที เพชรเกษม 48 (COZI MRT PHETKASEM 48) เป็นโครงการประเภทอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และอาคารป้อม รปภ. สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยอาคารชุดพักอาศัยมีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับหลังคาเท่ากับ 22.95 เมตร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมดเท่ากับ 428 ห้อง มีที่จอดรถยนต์ 137 คัน (ในที่นี้เป็นที่จอดรถสำหรับผู้พิการฯ 5 คัน) มีพื้นที่อาคารรวมของอาคารชุดพักอาศัย อาคาร A และอาคาร B เท่ากับ 8,835.83 และ 9,176.05 ตารางเมตร ตามลำดับ และมีพื้นที่อาคารรวม อาคารป้อม รปภ. เท่ากับ 6 ตารางเมตร รวมมีพื้นที่อาคารทั้งโครงการ เท่ากับ 18,017.88 ตารางเมตร

2.3.2 รูปแบบทางสถาปัตยกรรมของอาคาร

อาคารของโครงการ มีรูปแบบทางสถาปัตยกรรมเป็นอาคารอาคารแนวสมัยใหม่ (Modern) มีแนวคิดการออกแบบให้อาคารดูแลโปร่งสบาย ไม่อึดอัด เน้นการประหยัดพลังงาน ความสะดวกสบายและความปลอดภัยต่อผู้พักอาศัย และจัดให้มีพื้นที่ว่าง/พื้นที่สีเขียวกระจายตัวอยู่ทางด้านทิศเหนือ ทิศตะวันออก และทิศตะวันตกของพื้นที่โครงการ รวมถึงบริเวณกลางพื้นที่โครงการ เพื่อช่วยให้ความร่มรื่นแก่ผู้พักอาศัยภายในโครงการ รวมถึงผู้ที่อยู่ภายนอกและมองเข้ามายังพื้นที่โครงการ

นอกจากนี้ ส่วนโครงสร้างอาคารออกแบบเป็นแบบผนังคอนกรีตฉาบปูน มีราวกันตกเหล็ก หน้าต่างห้องพักอะลูมิเนียม ติดตั้งกระจกลามิเนต และบริเวณพื้นที่สวน ชั้น 2 อาคาร A และสรวายน้ำชั้น 2 อาคาร B ได้ออกแบบให้มีราวกันตกเป็นกระจกเทมเปอร์เขียวตัดแสง หนา 10 มิลลิเมตร มีความสูง 1.40 เมตร จากระดับพื้นชั้น 2 ทั้งนี้ ราวกันตกดังกล่าวมีความสูง 1.40 ซึ่งเป็นความสูงที่ผู้ใหญ่นั่งแล้วไม่พลัดตก เนื่องจากเป็นความสูงที่มากกว่าระดับกึ่งกลางตัวของคนทั่วไป

2.3.3 การจัดผังบริเวณโครงการ

โครงการ โคซี่ เอ็มอาร์ที เพชรเกษม 48 (COZI MRT PHETKASEM 48) ตั้งอยู่ในเนื้อที่ 3-2-17.3 ไร่หรือเท่ากับ 5,669.20 ตารางเมตร มีการจัดผังบริเวณ ประกอบด้วย ส่วนของพื้นที่อาคารปกคลุมดินและที่ว่างนอกอาคาร มีรายละเอียดดังนี้

1) **พื้นที่อาคารปกคลุมดิน (Building Coverage Area)** เท่ากับ 2,571.52 ตารางเมตร หรือ คิดเป็นร้อยละ 45.36 ของเนื้อที่โครงการทั้งหมด ใช้ประโยชน์เป็นอาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และอาคารป้อม รปภ. สูง 1 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และอาคารป้อม รปภ. สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 428 ห้อง ที่จอดรถยนต์ 88 คัน (ในที่นี้เป็นที่จอดรถผู้พิการ 5 คัน) ที่จอดรถจักรยานยนต์ 16 คัน รวมพื้นที่วางระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร

2) **พื้นที่ว่างนอกอาคาร (Open Space Area)** เท่ากับ 3,097.68 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 54.64 ของเนื้อที่โครงการทั้งหมด โดยจำแนกการใช้ประโยชน์ ได้ดังนี้

- พื้นที่จอดรถยนต์ (49 คัน) ที่จอดรถจักรยานยนต์ 6 คัน และทางวิ่งรถภายนอกอาคาร 1,677.80 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร 1,167.49 ตารางเมตร
- พื้นที่อื่น ๆ ประกอบด้วย พื้นที่จัดภูมิทัศน์ส่วนที่เป็น hard scape พื้นที่สีเขียวกว้างน้อยกว่า 1 เมตร และพื้นที่วางงานระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ หม้อแปลงนอกอาคารและระบบระบายน้ำ รวม 252.39 ตารางเมตร

ตารางที่ 2.3-1 รายละเอียดการจัดผังบริเวณโครงการ

พื้นที่ใช้ประโยชน์	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	ร้อยละของ พื้นที่โครงการ
1. พื้นที่อาคารปกคลุมดิน (Building Coverage Area)	2,571.52	45.36
1.1 อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร		
- อาคาร A	1,263.24	22.28
- อาคาร B	1,302.28	22.97
1.2 อาคารป้อม รปภ. สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร	6.00	0.11
2. พื้นที่ว่างนอกอาคาร (Open Space Area) จำแนกเป็น	3,097.68	54.64
2.1 พื้นที่จอดรถและทางวิ่งรถภายนอกอาคาร	1,677.80	29.60
2.2 พื้นที่สีเขียวภายนอกอาคาร	1,167.49	20.59
2.3 พื้นที่อื่นๆ ได้แก่ พื้นวางระบบสาธารณูปโภค พื้นที่ไม้ค้ำพื้นที่สีเขียว ฯลฯ	252.39	4.45
รวม	5,669.20	100

2.3.4 การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

โครงการฯ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และ B) และอาคารป้อม รปภ. สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งหมด 428 ห้อง (ขนาดและจำนวนห้องชุดพักอาศัยในแต่ละชั้นของแต่ละอาคาร) ที่จอดรถยนต์ 137 คัน (ในที่นี้เป็นที่จอดรถผู้พิการฯ 5 คัน) มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากับ 18,017.88 ตารางเมตร การจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของแต่ละอาคาร มีดังนี้

1) อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร

1.1) อาคาร A : สูง 8 ชั้น มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับหลังคาเท่ากับ 22.95 เมตร มีห้องชุดพักอาศัยจำนวน 217 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม เท่ากับ 8,835.83 ตารางเมตร มีการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของแต่ละชั้น ดังนี้

- ชั้นที่ 1 ใช้ประโยชน์เป็นห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องควบคุม โถงลิฟต์ บันไดหลัก/ บันไดหนีไฟ ห้องน้ำชาย/หญิง ห้องน้ำผู้พิการฯ สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้อง MDB ห้องพักรวมมูลฝอย ห้องเก็บห้อง/พื้นที่เก็บของ ที่จอดรถยนต์ (37 คัน รวมทั้งจอดรถผู้พิการฯ 2 คัน) ที่จอดรถจักรยานยนต์ (8 คัน) และทางเดินรถ รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 1,263.24 ตารางเมตร
- ชั้นที่ 2 ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 31 ห้อง บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ ห้องไฟฟ้า ห้องพักรวมมูลฝอยประจำชั้น ลิฟต์โดยสาร/ลิฟต์ผู้พิการฯ โถงลิฟต์ พื้นที่สีเขียว ห้องเก็บของ และโถงทางเดินภายในอาคาร รวมพื้นที่ใช้สอย เท่ากับ 1,191.45 ตารางเมตร
- ชั้นที่ 3-8 ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 31 ห้อง รวม 6 ชั้น เท่ากับ 186 ห้อง บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ ห้องไฟฟ้า ห้องพักรวมมูลฝอยประจำชั้น ลิฟต์โดยสาร/ลิฟต์ผู้พิการฯ โถงลิฟต์ ห้องเก็บของ และโถงทางเดินภายในอาคาร มีพื้นที่ใช้สอยชั้นละ 1,054.04 ตารางเมตร รวม 6 ชั้น เท่ากับ 6,324.24 ตารางเมตร
- ชั้นหลังคา ใช้ประโยชน์เป็นห้องเครื่องสูบน้ำ และบันไดหลัก รวมมีพื้นที่ใช้สอย เท่ากับ 56.90 ตารางเมตร

1.2) อาคาร B : สูง 8 ชั้น มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับหลังคาเท่ากับ 22.95 เมตร มีห้องชุดพักอาศัยจำนวน 211 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม เท่ากับ 9,176.05 ตารางเมตร มีการจัดสรรพื้นที่ใช้ประโยชน์ของแต่ละชั้น ดังนี้

ชั้น ห้ อ ง	ห้องเครื่องสูบน้ำและบันไดหลัก/บันไดหนีไฟ มีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ
เครื่องใต้ดิน	62.14 ตารางเมตร
ชั้นที่ 1	ใช้ประโยชน์เป็นลิฟต์โดยสาร/ลิฟต์ผู้พิการฯ โถงลิฟต์ บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ ห้อง MDB ที่จอดรถยนต์ 51 คัน (รวมที่จอดรถผู้พิการฯ 3 คัน) ที่จอดรถจักรยานยนต์ (8 คัน) และทางเดินรถ รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 1,302.28 ตารางเมตร
ชั้นที่ 2	ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 25 ห้อง บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ ห้องไฟฟ้า ห้องเก็บของ ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ห้องน้ำชาย/หญิง พื้นที่พักผ่อน ห้องฟิตเนส สระว่ายน้ำ พื้นที่สีเขียว ลิฟต์โดยสาร/ลิฟต์ผู้พิการฯ โถงลิฟต์ และโถงทางเดินภายในอาคาร รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 1,286.69 ตารางเมตร
ชั้นที่ 3-8	ใช้ประโยชน์เป็นห้องชุดพักอาศัย จำนวน 31 ห้อง รวม 6 ชั้น เท่ากับ 186 ห้อง บันไดหลัก/บันไดหนีไฟ ห้องไฟฟ้า ห้องเก็บของ ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น ลิฟต์โดยสาร/ลิฟต์ผู้พิการฯ โถงลิฟต์ และโถงทางเดินภายในอาคาร มีพื้นที่ใช้สอยชั้นละ 1,078.44 ตารางเมตร รวม 6 ชั้น เท่ากับ 6,470.64 ตารางเมตร
ชั้นหลังคา	ใช้ประโยชน์เป็นห้องเครื่องสูบน้ำ และบันไดหลัก รวมมีพื้นที่ใช้สอยเท่ากับ 54.30 ตารางเมตร

2) อาคารป้อม รปภ. สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างจนถึงระดับสูงสุด เท่ากับ 3.00 เมตร มีพื้นที่อาคารรวมเท่ากับ 6 ตารางเมตร มีการใช้ประโยชน์พื้นที่เป็นป้อม รปภ. และห้องน้ำ

2.4 จำนวนประชากรของโครงการ

การประเมินจำนวนประชากรของโครงการ จะจำแนกเป็นผู้พักอาศัยและพนักงานในโครงการ ทั้งนี้ เพื่อนำมาใช้ในการออกแบบพื้นที่สีเขียวและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยกำหนดจำนวนผู้พักอาศัยตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน พ.ศ. 2560 โดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (กรกฎาคม 2560) ดังนี้

1) ผู้พักอาศัย ประเมินตามขนาดของพื้นที่ห้องพัก กำหนดให้พื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน แสดงรายละเอียดดังนี้

อาคาร A

● ห้องพักอาศัยขนาดไม่เกิน 35 ตร.ม.	217	ห้อง
กำหนดจำนวนผู้พักอาศัย	3	ห้อง
☐ จำนวนผู้พักอาศัย	651	คน
รวมจำนวนผู้พักอาศัยในอาคาร A	651	คน

อาคาร B

● ห้องพักอาศัยขนาดไม่เกิน 35 ตร.ม.	211	ห้อง
กำหนดจำนวนผู้พักอาศัย	3	ห้อง
☐ จำนวนผู้พักอาศัย	633	คน
รวมจำนวนผู้พักอาศัยในอาคาร A	633	คน
รวมจำนวนผู้พักอาศัยทั้งหมด	1,284	คน

2) พนักงานประจำโครงการ ได้แก่ เจ้าหน้าที่สำนักงานนิติบุคคล พนักงานทำความสะอาด และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยภายในโครงการ เป็นต้น โดยประเมินจากโครงการอาคารชุดพักอาศัยอื่น ๆ ที่มีขนาดใกล้เคียงกับของโครงการ โคซี่ เอ็มอาร์ที เพชรเกษม 48 (COZI MRT PHETKASEM 48)

● พนักงานประจำโครงการ	10	คน
-----------------------	----	----

ดังนั้น รวมจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานโครงการเท่ากับ 1,294 คน

2.5 ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

2.5.1 ระบบน้ำใช้

2.5.1.1 การประเมินความต้องการน้ำใช้

กิจกรรมที่ก่อให้เกิดการใช้น้ำของโครงการส่วนใหญ่มาจากการอุปโภค บริโภค ของผู้พักอาศัย ได้แก่ การใช้น้ำในส่วนอาบอาบน้ำ ชักโครก และการใช้น้ำในห้องน้ำ ห้องส้วม ห้องอาหาร ห้องครัว และส่วนอื่น ๆ เป็นต้น การประเมินความต้องการน้ำใช้อ้างอิงเกณฑ์อัตราการใช้้ำของกิจกรรมแต่ละประเภท

ตารางที่ 2.5-1 สรุปปริมาณน้ำใช้ของโครงการ

กิจกรรม	จำนวนผู้พักอาศัย/ พนักงาน/ขนาด	อัตราการใช้น้ำ	ปริมาณการใช้น้ำ	ลบม./วัน
อาคาร A				
1) ห้องชุดพักอาศัย ขนาด ≤ 35 ตร.ม. จำนวน 217 ห้อง (คิด 3 คน/ห้อง)	651 คน	200 ลิตร/คน/วัน ^{1/}	(651x200)/1,000	130.20
2) พนักงานของโครงการ	10 คน	75 ลิตร/คน/วัน ^{1/}	(10x75)/1,000	0.75
3) ห้องพัสดุลอยรวม	47.37 ตร.ม.	1.5 ลิตร/ตร.ม./วัน ^{2/}	(47.37x1.5)/1,000	0.07
4) พื้นที่สีเขียว	1,237.63 ตร.ม.	6 มม./ตร.ม./วัน ^{3/}	(1,237.63x6)/1,000	7.43
รวมปริมาณการใช้น้ำของอาคาร A				138.45
อาคาร B				
1) ห้องชุดพักอาศัย ขนาด ≤ 35 ตร.ม. จำนวน 211 ห้อง (คิด 3 คน/ห้อง)	633 คน	200 ลิตร/คน/วัน ^{1/}	(633x200)/1,000	126.60
2) ห้องออกกำลังกาย	70 คน	30 ลิตร/คน/วัน ^{1/}	(70x30)/1,000	2.10
3) พื้นที่พักผ่อน	70 คน	30 ลิตร/คน/วัน ^{1/}	(70x30)/1,000	2.10
4) ปริมาณน้ำใช้สำหรับสระว่ายน้ำ - พื้นที่สระว่ายน้ำ - ผู้ใช้บริการสระว่ายน้ำ	78 ตร.ม. 70 คน	4.40 มม./ตร.ม./วัน ^{1/} 40 ลิตร/ตร.ม./วัน ^{1/}	(78x4.40)/1,000 (70x40)/1,000	0.34 2.80
5) พื้นที่สีเขียว	80 ตร.ม.	6 มม./ตร.ม./วัน ^{3/}	(80x6)/1,000	0.48
รวมปริมาณการใช้น้ำของอาคาร B				134.42
รวมปริมาณความต้องการใช้น้ำทั้งโครงการ				272.87

2.5.1.2 แหล่งน้ำใช้

แหล่งน้ำใช้ของโครงการมาจากน้ำประปา ซึ่งโครงการตั้งอยู่ในเขตให้บริการน้ำประปาของการประปานครหลวง สาขาภาษีเจริญ ที่ได้รับรองการให้บริการน้ำประปาแก่โครงการแล้ว โดยจะมีท่อสาขาวางเลียบซอยเพชรเกษม 48 โดยโครงการจะวางท่อถึงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว เชื่อมจากท่อของการประปาฯ ผ่านเข้าสู่ท่อรับน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 ½ นิ้ว เพื่อส่งน้ำเข้าสู่ถังเก็บน้ำใต้ดินของแต่ละอาคาร ซึ่งจะมีสวิตช์ลดยควบคุมระดับน้ำเข้าสู่ถังเก็บน้ำ โดยเมื่อน้ำประปาถึงระดับกักเก็บที่กำหนดก็จะหยุดจ่ายน้ำโดยอัตโนมัติ

2.5.1.3 ระบบกักเก็บและสำรองน้ำใช้

1) ถังสำรองน้ำใช้

น้ำประปาจากการประปาฯ เมื่อผ่านมิเตอร์รับน้ำจะผ่านเข้าสู่ถังกักเก็บน้ำหลักใต้ดิน และถังเก็บน้ำชั้นหลังคาของแต่ละอาคาร เพื่อสำรองน้ำใช้ในการอุปโภค บริโภค แก่ผู้ใช้ในอาคารแต่ละหลัง มีรายละเอียดดังนี้

1.1) ถังเก็บน้ำใต้ดิน

ถังเก็บน้ำใต้ดินเป็นถังคอนกรีตเสริมเหล็ก ตั้งอยู่ใต้พื้นที่จอดรถของแต่ละอาคาร อาคาร A จำนวน 1 ถัง และอาคาร B จำนวน 2 ถัง ทำหน้าที่เก็บสำรองน้ำประปาเพื่อจ่ายเข้าสู่ถังเก็บน้ำชั้นหลังคา รวมปริมาตรกักเก็บของถังเก็บน้ำใต้ดินทั้ง 2 อาคาร เท่ากับ 115.90 ลูกบาศก์เมตร ดังนี้

อาคาร A มีจำนวน 1 ถัง มีปริมาตรเก็บกักเท่ากับ 58.90 ลูกบาศก์เมตร

อาคาร B มีจำนวน 2 ถัง มีปริมาตรเก็บกักถังละ 28.50 ลูกบาศก์เมตร เท่ากัน รวมปริมาตรทั้งหมด 57.00 ลูกบาศก์เมตร

1.2) ถังเก็บน้ำชั้นหลังคา

ถังเก็บน้ำชั้นหลังคา เป็นถังคอนกรีตเสริมเหล็ก ทำหน้าที่เก็บน้ำที่จ่ายมาจากถังเก็บน้ำหลักใต้ดิน เพื่อจ่ายให้แก่ผู้ใช้น้ำภายในอาคาร มีปริมาตรรวมเท่ากับ 245.40 ลูกบาศก์เมตร ดังนี้

อาคาร A มีจำนวน 2 ถัง มีปริมาตรเก็บกักเท่ากับ 57.72 และ 57.88 ลูกบาศก์เมตร รวมปริมาตรทั้งหมด 115.60 ลูกบาศก์เมตร จำแนกเป็นน้ำใช้ในการอุปโภค บริโภค เท่ากับ 79.55 ลูกบาศก์เมตร และน้ำดับเพลิง 36.05 ลูกบาศก์เมตร

อาคาร B มีจำนวน 2 ถัง มีปริมาตรเก็บกักเท่ากับ 63.80 และ 66.00 ลูกบาศก์เมตร รวมปริมาตรทั้งหมด 129.80 ลูกบาศก์เมตร จำแนกเป็นน้ำใช้ในการอุปโภค บริโภค เท่ากับ 77.42 ลูกบาศก์เมตร และน้ำดับเพลิง 52.38 ลูกบาศก์เมตร

2) ความเพียงพอของถังสำรองน้ำใช้เพื่อการอุปโภค-บริโภค

จากรายละเอียดในหัวข้อ 2.5.1.1 การประเมินความต้องการน้ำใช้ อาคารชุดพักอาศัย A และ B มีปริมาณการใช้น้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภครวมทั้งหมดเท่ากับ 138.45 และ 134.42 ลูกบาศก์เมตร/วัน ตามลำดับ โดยมีแหล่งสำรองน้ำใช้มาจากถังสำรองน้ำใต้ดินและชั้นหลังคาของแต่ละอาคาร โดยอาคาร A มีปริมาตรสำรองน้ำใช้ทั้งหมดเท่ากับ 138.45 ลูกบาศก์เมตร และอาคาร B มีปริมาตรสำรองน้ำใช้ทั้งหมดเท่ากับ 134.42 ลูกบาศก์เมตร สามารถประเมินความเพียงพอในการสำรองน้ำของถังเก็บน้ำใช้ในภาวะปกติของแต่ละอาคาร ได้ดังนี้

(1) อาคาร A

อัตราการใช้น้ำของอาคาร	=	138.45 ลบ.ม./วัน
ปริมาตรเก็บน้ำใช้ของอาคารรวม	=	138.45 ลบ.ม
คิดเป็นระยะเวลาสำรองน้ำใช้ของถังเก็บน้ำ	=	$138.45/138.45$
	=	1 วัน

(1) อาคาร B

อัตราการใช้น้ำของอาคาร	=	134.42 ลบ.ม./วัน
ปริมาตรเก็บน้ำใช้ของอาคารรวม	=	134.42 ลบ.ม

$$\begin{aligned}\text{คิดเป็นระยะเวลาสำรองน้ำใช้ของถังเก็บน้ำ} &= 134.42/134.42 \\ &= 1 \text{ วัน}\end{aligned}$$

ดังนั้น ถังเก็บน้ำใต้ดินและถังเก็บน้ำชั้นหลังคาของแต่ละอาคาร สามารถสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคได้ 1 วัน จึงมีความเพียงพอที่จะให้บริการแก่ผู้ใช้น้ำในอาคาร

2.5.1.4 ระบบการจ่ายน้ำใช้

ระบบการจ่ายน้ำของโครงการเป็นระบบจ่ายน้ำเย็น (Cold Water Supply System) โดยโครงการจะวางท่อเชื่อมจากท่อเมนของการประปาฯ เข้าสู่มิเตอร์รับน้ำของอาคารผ่านเข้าสู่ท่อรับน้ำขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2 ½ นิ้ว เพื่อส่งน้ำเข้าสู่ถังเก็บน้ำหลักใต้ดินอาคาร A และ B ซึ่งจะมีวาล์วกลอยควบคุมระดับน้ำเข้าสู่ถังเก็บ โดยเมื่อน้ำประปาถึงระดับกักเก็บที่กำหนดก็จะหยุดการจ่ายน้ำโดยอัตโนมัติ

การจ่ายน้ำจากถังเก็บน้ำหลักใต้ดิน จะมีเครื่องสูบน้ำแบบ Centrifugal Multistage จำนวน 2 ชุด มีอัตราการสูบชุดละ 19 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่แรงดัน (TDH) 38 เมตร สูบน้ำส่งผ่านท่อแนวดิ่ง (Up Feed Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3 นิ้ว ขึ้นไปเก็บไว้ยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคาของแต่ละอาคาร (ซึ่งจะติดตั้งระบบควบคุมการสูบน้ำจากถังน้ำใต้ดินอัตโนมัติเมื่อระดับน้ำในถังเก็บน้ำชั้นหลังคาลดลง) เพื่อจ่ายน้ำให้แก่ชั้นต่าง ๆ ภายในอาคาร

การจ่ายน้ำในส่วนของชั้นที่ 8 ลงมาถึงชั้นที่ 5 จะจ่ายด้วยเครื่องสูบน้ำเพิ่มแรงดัน (Booster Pump) แบบ Centrifugal Multistage จำนวน 2 ชุด อัตราการสูบชุดละ 26 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ที่แรงดัน (TDH) 20 เมตร ส่วนการจ่ายน้ำในชั้นล่างลงไปจะจ่ายด้วยระบบแรงโน้มถ่วง ผ่านท่อแนวดิ่งขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 4 นิ้ว ก่อนผ่านเข้าสู่ท่อกิ่งขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 3/4-3 นิ้ว เข้าสู่เครื่องสุขภัณฑ์ต่าง ๆ ในแต่ละชั้นของอาคาร

2.5.2 ระบบการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

2.5.2.1 แหล่งกำเนิดและปริมาณน้ำเสีย

แหล่งกำเนิดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลหลักของโครงการมาจากกิจกรรมการชำระล้าง การขับถ่ายน้ำชักโครกในห้องส้วม และน้ำล้างห้องพัสดุฝอยรวม การประเมินปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมของโครงการ โดยใช้อัตราการเกิดน้ำเสียเท่ากับอัตราน้ำใช้ (ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 80 ของอัตราการใช้) ตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการหรือกิจการด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560) จำแนกเป็นปริมาณน้ำเสียของแต่ละอาคาร

ตารางที่ 2.5-2 แหล่งกำเนิดและปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นทั้งหมดของโครงการ

แหล่งกำเนิด	จำนวนผู้พักอาศัย/ พนักงาน/ขนาดพื้นที่	ปริมาณการใช้น้ำ (ลบ.ม./วัน)	ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้น (คิดอัตราการเกิดน้ำเสียเท่ากับ อัตราการใช้น้ำ) (ลบ.ม./วัน)
อาคาร A			
1) ห้องชุดพักอาศัย ขนาด ≤ 35 ตร.ม. จำนวน 217 ห้อง (คิด 3 คน/ห้อง)	651 คน	130.20	130.20
2) พนักงานของโครงการ	10 คน	0.75	0.75
3) น้ำล้างห้องพักมูลฝอยรวม	47.37 ตร.ม.	0.07	0.07
รวมปริมาณน้ำเสียของอาคาร A			131.02
ปริมาณน้ำเสียออกแบบ			135.00
อาคาร B			
1) ห้องชุดพักอาศัย ขนาด ≤ 35 ตร.ม. จำนวน 211 ห้อง (คิด 3 คน/ห้อง)	633 คน	126.60	126.60
2) ห้องออกกำลังกาย	70 คน	2.10	2.10
3) ห้องพักผ่อน	70 คน	2.10	2.10
4) ผู้ใช้บริการสระว่ายน้ำ	70 คน	2.80	2.80
รวมปริมาณน้ำเสียของอาคาร B			133.60
ปริมาณน้ำเสียออกแบบ			135.00
รวมปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้นทั้งหมด			264.62
ขนาดระบบบำบัดน้ำเสียรวมที่โครงการเลือกใช้			270.00

2.6 การจัดพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

2.6.1 แนวคิดการจัดพื้นที่สีเขียว

โครงการจัดพื้นที่สีเขียวไว้นอกอาคารที่ชั้นว่าง และชั้นที่ 2 โดยมีแนวคิดเพื่อสร้างความร่มรื่นให้กับพื้นที่โดยรอบโครงการ และลดความกระด้างผิวคอนกรีตของตัวอาคาร โดยการปลูกไม้ยืนต้นและปลูกไม้พุ่มเสริมบริเวณพื้นที่ว่างริมรั้วรอบพื้นที่โครงการที่ติดกับบ้านพักอาศัยและถนนสาธารณะ ทั้งนี้ เพื่อสร้างความอ่อนโยนต่อมุมมองจากภายนอกโครงการ เพิ่มทัศนียภาพภายในการจัดภูมิทัศน์โดยรอบโครงการ และช่วยในการกรองมลสาร (green barrier) จากโครงการที่อาจรบกวนเพื่อบ้านโดยรอบและจากถนนสาธารณะภายนอก

2.6.2 พื้นที่สีเขียวของโครงการ

โครงการได้จัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด เท่ากับ 1,137.63 ตารางเมตร (ไม่นับรวมพื้นที่สีเขียวที่มีพื้นที่กว้างน้อยกว่า 1 เมตร และที่ซ้อนทับกับระบบสาธารณูปโภค) ซึ่งจัดไว้นอกอาคารชั้นล่างทั้งหมด โดยจัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 879.86 ตารางเมตร มีรายละเอียดดังนี้

1) พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง จัดไว้นอกอาคารทั้งหมดมีพื้นที่รวม 1,167.49 ตารางเมตร (ไม่นับรวมพื้นที่สีเขียวที่มีพื้นที่กว้างน้อยกว่า 1 เมตร และที่อยู่เหนือระบบสาธารณูปโภค) ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มความร่มรื่นให้ร่มเงาโดยรอบโครงการ และเป็นพื้นที่พักผ่อนของผู้พักอาศัย โดยจัดให้เป็นพื้นที่สีเขียวยั่งยืนทั้งหมด 876.86 ตารางเมตร มีรายละเอียดของชนิดต้นไม้ที่จะปลูก ดังนี้

- **ประเภทไม้ยืนต้น** โดยปลูกตามแนวรั้วรอบโครงการและบริเวณแนวอาคาร เพื่อให้ร่มเงาและสร้างความสวยงามต่อพื้นที่โครงการเมื่อมองเข้ามาในพื้นที่โครงการ โดยโครงการเลือกพรรณไม้ที่มีความทนต่อแสงแดดจัด ทนแล้ง มีต้นพันธุ์ที่หาได้จากผู้จำหน่ายในพื้นที่ใกล้เคียง สามารถหาซื้อได้สะดวก ทั้งนี้ โครงการได้จัดให้มีพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นเท่ากับ 879.86 ตารางเมตร ประกอบด้วย จิกน้ำ (*Barringtonia acutangula* (L.) Gaertn.) ชมพูพันธุ์ทิพย์ (*Tabebuia rosea* (Bertol) DC.) แคนา (*Dolichandrone serrulata* (Wall. Ex DC.) Seem.) หลิวกลม (*Salix babylonica* L.) และมะฮอกกานี (*Swietenia mahogany* (L.) Jacq)

- **ประเภทไม้พุ่มและไม้คลุมดิน** เลือกปลูกต้นไม้ที่มีความสวยงาม และคลุมดินได้ดีเพื่อลดการชะพอนุภาคดินจากน้ำฝน โดยส่วนใหญ่เป็นไม้ได้ร่มใหญ่ ทั้งนี้ โครงการได้จัดให้มีพื้นที่ปลูกไม้พุ่มไม้คลุมดินและหญ้าซึ่งจัดไว้อยู่ที่ชั้นล่างเท่ากับ 1,167.49 ตารางเมตร (ไม่นับรวมพื้นที่สีเขียวที่มีพื้นที่กว้างน้อยกว่า 1 เมตร) ประกอบด้วย ไทรเกาหลี (*Ficus annulata* Blume.) หนวดปลาหมึกเขียว (*Schefflera arboricola* (Hayata) Merr.) ด้อยดิ่งเทศดอกสีม่วง (*Ruellia tuberosa* L.) เข็มชมพูนุช (*Arachnothryx leucophylla* (Kunth) Planch.) พุดศุภโชค (*Gardenia jasminoides*.) พุดซ้อน (*Gardenia augusta* (L.) Merr.) หญ้าน้ำพุ (*Pennisetum setaceum* (Forssk) Chiov) ฟ้าประดิมรัฐ (*Convolvulus sobatius* Viv.) โกฐจุฬพา (*Artemisia annua* L.) หญ้ามาเลเชีย (*Axonopus compressus* (Sw.) P.Beauv.) และหญ้าพาสพาลัม (*Paspalum atratum* Swallen cv. Ubon)

2) พื้นที่สีเขียวชั้น 2 (อาคาร A และ B) มีพื้นที่รวม 150.14 ตารางเมตร มีรายละเอียดของชนิดต้นไม้ที่จะปลูก ดังนี้

- **ประเภทไม้พุ่มและไม้คลุมดิน** โครงการให้จัดให้มีพื้นที่ปลูกไม้พุ่ม ไม้คลุมดินและหญ้าเท่ากับ 150.14 ตารางเมตร (ไม่นับรวมพื้นที่สีเขียวที่มีพื้นที่กว้างน้อยกว่า 1 เมตร) ประกอบด้วย พุดกุหลาบ (*Tabernaemontana divaricate* (L.) R.Br Roem. & Schult.) หนวดปลาหมึกเขียว (*Schefflera arboricola* (Hayata) Merr.) ด้อยดิ่งเทศดอกสีม่วง (*Ruellia tuberosa* (L.)) เข็มชมพูนุช (*Arachnothryx leucophylla* (Kunth) Planch.) พุดศุภโชค (*Gardenia jasminoides*.) หญ้ามาเลเชีย (*Axonopus compressus* (Sw.) P.Beauv.) และหญ้าพาสพาลัม (*Paspalum atratum* Swallen cv. Ubon)

2.7 สระว่ายน้ำในโครงการ

โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำเพื่อให้บริการแก่ผู้พักอาศัย ตั้งอยู่ที่ชั้น 2 ของอาคาร B (แบบขยายและรูปตัดสระว่ายน้ำ) เป็นสระว่ายน้ำระบบกรองเกลือ (Salt Chlorination) ซึ่งอาศัยวิธี Electrolysis เปลี่ยนเกลือธรรมชาติ (NaCl : Sodium Chloride) ให้เป็นโซเดียมไฮโปคลอไรท์ (NaOCl : Sodium Hypochlorite) เพื่อฆ่าเชื้อโรคในสระว่ายน้ำ โดยมีความลึกที่ระดับก้นสระประมาณ 1.20 เมตร ทั้งนี้ การจัดทำสระว่ายน้ำของโครงการ จะกำหนดมาตรการให้สอดคล้องตาม “คำแนะนำของคณะกรรมการสาธารณสุข ฉบับที่ 1/2550 เรื่อง การควบคุมการประกอบกิจการสระว่ายน้ำ หรือกิจการอื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน” ดังนี้

2.7.1 มาตรการด้านโครงสร้างสระว่ายน้ำ

- 1) จัดให้มีการออกแบบโครงสร้างสระว่ายน้ำเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก น้ำซึมไม่ได้ ผนังเรียบ อยู่ในสภาพดีและทำความสะอาดได้และพื้นทางเดินข้างสระว่ายน้ำ ต้องเป็นพื้นเรียบ ไม่ลื่น ไม่มีน้ำขัง และทำความสะอาดได้ง่าย
- 2) ตรวจสอบสภาพสระว่ายน้ำให้อยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ หากพบกระเบื้องปูสระ หรืออุปกรณ์ใด ๆ ชำรุด ให้รีบซ่อมแซมทันที เพื่อป้องกันการเกิดอุบัติเหตุจากการใช้สระว่ายน้ำ
- 3) จัดให้มีรั้วระบายนํ้าล้นมีฝาปิดรอบสระน้ำ อยู่ในสภาพดีและไม่มีนํ้าล้นออกจากราง
- 4) จัดให้มีราวกันตกบริเวณริมสระว่ายน้ำด้านริมอาคาร
- 5) จัดให้มีป้ายบอกความลึกของสระว่ายน้ำที่สามารถมองเห็นได้อย่างชัดเจน

2.8 การออกแบบโครงสร้างอาคารรองรับแผ่นดินไหว

โครงการตั้งอยู่บนเนื้อที่ดิน 3-2-17.3 ไร่ หรือเท่ากับ 5,669.20 ตารางเมตร ซอยเพชรเกษม 48 แขวงบางแวก เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และอาคารป้อม รปภ. สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 428 ห้อง ที่จอดรถ 137 คัน จึงเข้าข่ายประเภทโครงการในข้อ 3 และ 4 (1)(ข) (ก) ตามกฎกระทรวงกำหนดการรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับอาคารในการต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564 โดยโครงการตั้งอยู่ในบริเวณที่ 2 หรือบริเวณหรือพื้นที่ที่มีความเป็นไปได้ว่าอาจได้รับผลกระทบทางด้านความมั่นคงแข็งแรงและเสถียรภาพในระดับปานกลางเมื่อมีแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวตามกฎกระทรวงดังกล่าว ดังนั้น การออกแบบโครงสร้างอาคารเพื่อต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหวของโครงการจึงได้ดำเนินการตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การออกแบบและคำนวณ โครงสร้างอาคารเพื่อต้านทานแรงสั่นสะเทือนของแผ่นดินไหว พ.ศ. 2564 และมาตรฐานการออกแบบอาคารต้านทาน

การสันะเทือนของแผ่นดินไหวของกรมโยธาธิการและผังเมือง (มยผ. 1301/1302-61) ฉบับปรับปรุงครั้งที่ 1 ของกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ปี พ.ศ. 2564 เป็นหลัก

2.9 การดำเนินงานก่อสร้างโครงการ

2.9.1 แผนงานและขั้นตอนการก่อสร้าง

การก่อสร้างโครงการจะเริ่มดำเนินการหลังจากได้รับอนุญาตก่อสร้าง โดยจะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้าง ประมาณ 14 เดือน ซึ่งจะเริ่มจากการปรับสภาพพื้นที่ งานเสาเข็ม/ฐานรากอาคารและงานใต้ดิน งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม งานระบบประกอบอาคาร/งานระบบวิศวกรรมภายในอาคาร งานตกแต่งภายในและงานเก็บทำความสะอาดและส่งมอบ มีรายละเอียดต่อไปนี้

(1)	งานปรับสภาพพื้นที่ที่จะใช้เวลาประมาณ	1	เดือน
(2)	งานเสาเข็ม/ฐานรากอาคารและงานใต้ดิน จะใช้เวลาประมาณ	1	เดือน
(3)	งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม จะใช้เวลาประมาณ	5	เดือน
(4)	งานระบบประกอบอาคาร/งานระบบ จะใช้เวลาประมาณ	6	เดือน
	วิศวกรรมภายในอาคาร		
(5)	งานตกแต่งภายในจะใช้เวลาประมาณ	5	เดือน
(6)	งานเก็บทำความสะอาดและส่งมอบจะใช้เวลาประมาณ	1	เดือน

2.9.2 ขั้นตอนการก่อสร้างอาคารโครงการ

กิจกรรมการก่อสร้างในขั้นตอนต่าง ๆ มีรายละเอียด ดังนี้

1) งานปรับสภาพพื้นที่

ขั้นตอนนี้คาดว่าจะใช้ระยะเวลา ประมาณ 1 เดือน ประกอบด้วย

- (1) ดำเนินการประชาสัมพันธ์โครงการ และแจ้งแผนการก่อสร้างต่อผู้พักอาศัยในพื้นที่ใกล้เคียง
- (2) การเตรียมพื้นที่ ประกอบด้วย การรับพื้นที่เตรียมการก่อสร้าง นำเครื่องจักรและอุปกรณ์เข้าสู่พื้นที่โครงการ จัดทำรั้วชั่วคราวรอบพื้นที่ และประตูทางเข้า จัดทำสำนักงานสนาม ก่อสร้างห้องน้ำสำหรับ

ช่วงก่อสร้าง จัดเตรียมพื้นที่รับของและกองวัสดุก่อสร้างชั่วคราว และที่ตัดเหล็กชั่วคราว ซึ่งจะปรับเคลื่อนย้ายตามขั้นตอนของงานก่อสร้าง จัดทำถนนชั่วคราวระหว่างการก่อสร้างชั้นใต้ดิน จุดล้างล้อรถ เป็นต้น

2) งานเสาเข็ม/ฐานรากอาคารและงานไต้ดิน

ขั้นตอนนี้ ประกอบด้วย งานก่อสร้างเสาเข็ม งานฐานรากอาคารและระบบสาธารณูปโภคไต้ดิน ได้แก่ บ่อเก็บน้ำใช้ บ่อบำบัดน้ำเสียและท้องเครื่อง เป็นต้น คาดว่าจะใช้ระยะเวลา ประมาณ 1 เดือน มีรายละเอียด ดังนี้

2.1) งานเสาเข็มและฐานรากอาคาร

งานเสาเข็มและฐานรากอาคารฐานรากอาคารจะเป็นระบบฐานแพ (Mat Foundation) วางอยู่บนเสาเข็มคอนกรีตเสริมเหล็ก ที่ได้รับการออกแบบให้ต้านทานน้ำหนักของสิ่งปลูกสร้างและถ่ายผ่านน้ำหนักไปยังชั้นดินดินโดยอาศัยแรงเสียดทาน (Friction) ระหว่างผิวเสาเข็มและดินโดยรอบ บวกกับแรงแบกทาน (Bearine) ที่ปลายเสาเข็มกับชั้นดินแข็งด้านล่างที่ตำแหน่งปลายเสาเข็ม ทั้งนี้ การทำเสาเข็มจะใช้เสาเข็มสี่เหลี่ยม ระบบกด (Jack in Pile) ขนาด 0.40 x 0.40 เมตร ที่ระดับความลึก 23 เมตร จำนวน 463 ต้น ซึ่งมีกำลังรับน้ำหนัก 60 ตัน/ต้น สำหรับอาคารชุดพักอาศัย สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และเสาเข็มรูปตัวไอ ระบบเข็มกด (Jack in Pile) ขนาด 0.15 x 0.15 เมตร ที่ระดับความลึก 6 เมตร จำนวน 12 ต้น ซึ่งมีกำลังรับน้ำหนัก 2 ตัน/ต้น สำหรับอาคาร ป้อม รปภ. สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

3) งานโครงสร้างอาคารและสถาปัตยกรรม

ขั้นตอนนี้คาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 5 เดือน เป็นงานก่อสร้างโครงการส่วนเหนือพื้นดิน ได้แก่ งานพื้นชั้น 1 ถึงชั้นหลังคา ซึ่งใช้ชั้นงานสำเร็จรูปร่วมในการก่อสร้างเพื่อความรวดเร็วและลดปริมาณงานที่หน้างานก่อสร้าง และงานที่ทำต่อเนื่องจากงานโครงสร้างอาคาร ได้แก่ งานผนัง งานพื้น งานเพดาน ประตู หน้าต่าง สุขภัณฑ์ งานสี เป็นต้น โดยมีช่วงการดำเนินงานคาบเกี่ยวกับงานปรับสภาพพื้นที่ และงานเสาเข็ม/ฐานรากอาคารและงานไต้ดินของโครงการ โคซี่ เอ็มอาร์ที เพชรเกษม 48 เฟส 2 (COZI MRT PHETKASEM 48 PHASE 2)

4) งานระบบประกอบอาคาร/งานระบบวิศวกรรมภายในอาคาร

ใช้ระยะเวลาประมาณ 6 เดือน ประกอบด้วย งานเคลื่อนย้ายอุปกรณ์เข้าพื้นที่ งานติดตั้งระบบต่าง ๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบลิฟต์ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ฯลฯ รวมถึงการติดตั้งอุปกรณ์เครื่องจักรต่าง ๆ เช่น หม้อแปลงไฟฟ้า ปั๊มน้ำ เป็นต้น เมื่อติดตั้งเรียบร้อยแล้ว จะดำเนินการทดสอบระบบอย่างสมบูรณ์ในช่วงงานเก็บและส่งมอบ

5) งานตกแต่งภายใน

ใช้ระยะเวลาประมาณ 9 เดือน ได้แก่ งานผนัง งานพื้น งานเพดาน ประตู หน้าต่าง สุขภัณฑ์ งานสี งานเฟอร์นิเจอร์ และเครื่องประดับอาคารต่าง ๆ

6) งานเก็บทำความสะอาดและส่งมอบ

คาดว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 1 เดือน ประกอบด้วย การจัดเก็บรายละเอียดของงาน การนำอุปกรณ์และวัสดุก่อสร้างออกจากพื้นที่ การทดสอบระบบต่าง ๆ ของอาคาร และเตรียมความพร้อมก่อนเปิดดำเนินการ ภายหลังจากก่อสร้างแล้วเสร็จ