

บทที่ 1

บทนำและรายละเอียดของโครงการ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

เนื่องจากโครงการ Fuse Chan-Sathorn มีจำนวนห้องชุดพักอาศัยจำนวน 1,227 ห้อง ซึ่งเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการที่ต้องมีรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป และต้องจัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม ตามที่ได้เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ปัจจุบันโครงการดำเนินการอยู่ในระยะเปิดดำเนินการ

รายงานฉบับนี้เป็นรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของโครงการ Fuse Chan-Sathorn ระหว่างเดือนกรกฎาคม – ธันวาคม พ.ศ. 2563 ตามหนังสือเห็นชอบเลขที่ ทส 1009.5/2328 ลงวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2566 ทางบริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เจ้าของโครงการ จึงได้มอบหมายให้บริษัท เอส.พี.เจ ไซแอนติฟิค จำกัด จัดทำรายงานการปฏิบัติตามมาตรการฯ เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมพิจารณาต่อไป

1.2 รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

โครงการ Fuse Chan-Sathorn ตั้งอยู่ที่ถนนจันทร์ แขวงทุ่งดอน เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดยบริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นโครงการประเภทอยู่อาศัยรวม(อาคารชุด)ขนาดพื้นที่โครงการ 7-1-67 ไร่ ประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย 3 อาคาร ขนาดความสูง 28 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารชุดพักอาศัยขนาดความสูง 31 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และอาคารออกกำลังกายพร้อมสระว่ายน้ำจำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 1,227 ห้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาข้อมูลรายละเอียดโครงการ Fuse Chan-Sathorn ของบริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และเอกสารข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และทำการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ การประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ พร้อมทั้งเสนอแนะมาตรการป้องกันและลดผลกระทบเพิ่มเติมกรณีผลการตรวจวัดมีแนวโน้ม การดำเนินกิจการของโครงการอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม

1.4 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ Fuse Chan-Sathorn ตั้งอยู่ที่ถนนจันทน์ แขวงทุ่งวัดดอน เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ดำเนินการโดย บริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) โดยโครงการ ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย จำนวน 3 อาคาร (ได้แก่ อาคาร A ขนาดความสูง 28 ชั้น อาคาร B ขนาด ความสูง 31 ชั้น และอาคาร C ขนาดความสูง 31 ชั้น) และอาคารอก กำลังกายพร้อมสระว่ายน้ำ จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 1,227 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 1,225 ห้อง และห้อง ชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง) โดยโครงการจะปลูกสร้างบนที่ดินขนาดพื้นที่ 7-1-67 ไร่ หรือ 11,868 ตารางเมตร ประกอบด้วย โฉนดที่ดินจำนวน 6 ฉบับ ซึ่งโฉนดที่ดินทุกฉบับเป็นกรรมสิทธิ์ของ นางสาว อัญชณา คณธามานนท์ ในฐานะผู้จัดการมรดกนายสุวิทย์ คณธามานนท์

ทั้งนี้ นางสาวอัญชณา คณธามานนท์ ในฐานะผู้จัดการมรดกนายสุวิทย์ คณธามานนท์ ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ที่ดิน ทั้ง 6 แปลงดังกล่าวข้างต้น ได้ทำหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินให้กับบริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ผู้พัฒนาโครงการแล้ว

สำหรับเส้นทางในการเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ สามารถเดินทางรถยนต์ โดยใช้ถนนจันทน์ ซึ่งโครงการจัดให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6 เมตร โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) การเดินทางเข้าสู่โครงการ

1.1) เส้นทางที่ 1 จากถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ทิศทางจากแยกสาทร-นราธิวาส มุ่งหน้าแยกจันทน์-นราธิวาส เลี้ยวขวาที่แยกจันทน์-นราธิวาส เข้าถนนจันทน์ มุ่งหน้าไปทางแยกสาทร-จันทน์ ระยะทางประมาณ 750 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านขวามือ

1.2) เส้นทางที่ 2 จากถนนจันทน์ ทิศทางจากแยกเย็นอากาศมุ่งหน้าแยกจันทน์-นราธิวาส ตรงผ่านแยกจันทน์-นราธิวาส เข้าถนนจันทน์ มุ่งหน้าไปทางแยกสาทร-จันทน์ ระยะทางประมาณ 750 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านขวามือ

1.3) เส้นทางที่ 3 จากถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ทิศทางจากแยกพระรามที่ 3-นราธิวาสมุ่งหน้าแยก จันทน์-นราธิวาส เลี้ยวซ้ายที่แยกจันทน์-นราธิวาส เข้าถนนจันทน์ มุ่งหน้าไปทางแยกสาทร-จันทน์ ระยะทางประมาณ 750 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านขวามือ

1.4) เส้นทางที่ 4 จากถนนสาธุประดิษฐ์ ทิศทางจากแยกสาธุประดิษฐ์ มุ่งหน้าไปทางแยกสาทร-จันทน์เลี้ยวขวาที่แยกสาทร-จันทน์ เข้าถนนจันทน์ ระยะทางประมาณ 250 เมตร จะพบพื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

1.5) เส้นทางที่ 5 จากถนนจันทน์ ถนนเจริญราษฎร์ และทางพิเศษศรีรัช ทิศทางจากแยกใต้ด่วน จันทน์เข้าถนนจันทน์มุ่งหน้าไปทางแยกสาทร-จันทน์ ผ่านแยกสาทร-จันทน์ ระยะทางประมาณ 250 เมตร จะพบ พื้นที่โครงการอยู่ด้านซ้ายมือ

2) การเดินทางออกจากโครงการ

2.1) เส้นทางที่ 1 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนจันทน์ มุ่งไปยังแยกจันทน์-นราธิวาส ระยะทางประมาณ 750 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกจันทน์-นราธิวาส ออกถนนนราธิวาสราชนครินทร์ มุ่งไปทางแยกสาทร-นราธิวาส สามารถเดินทางต่อไปยังพื้นที่ สาทร สีลม ได้อย่างสะดวก

2.2) เส้นทางที่ 2 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนจันทน์ มุ่งไปยังแยกจันทน์-นราธิวาส ระยะทางประมาณ 750 เมตร ตรงผ่านแยกจันทน์-นราธิวาส มุ่งไปทางแยกเย็นอากาศสามารถเดินทางต่อไปยังพื้นที่ด้านตะวันออก ได้อย่างสะดวก

2.3) เส้นทางที่ 3 จากโครงการเลี้ยวซ้ายออกถนนจันทน์ มุ่งไปยังแยกจันทน์-นราธิวาส ระยะทางประมาณ 750 เมตร เลี้ยวขวาที่แยกจันทน์-นราธิวาส ออกถนนนราธิวาสราชนครินทร์ มุ่งไปทางแยกพระรามที่ 3-นราธิวาส สามารถเดินทางต่อไปยังพื้นที่ตามเส้นทางถนนพระรามที่ 3 และถนนรัชดาภิเษก ได้อย่างสะดวก

2.4) เส้นทางที่ 4 จากโครงการเลี้ยวขวาก่อนถนนจันทน์ มุ่งไปยังแยกสาธุ-จันทน์ ระยะทางประมาณ 250 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกสาธุ-จันทน์ ออกถนนสาธุประดิษฐ์ มุ่งไปทางแยกสาธุประดิษฐ์ สามารถเดินทางต่อไปยังพื้นที่ตามเส้นทางถนนสาธุประดิษฐ์ ถนนรัชดาภิเษก ถนนพระรามที่ 3 และทางพิเศษเฉลิมมหานครได้อย่างสะดวก

2.5) เส้นทางที่ 5 จากโครงการเลี้ยวขวาก่อนถนนจันทน์ มุ่งไปยังแยกสาธุ-จันทน์ ระยะทางประมาณ 250 เมตร ตรงผ่านแยกสาธุ-จันทน์ มุ่งไปทางแยกใต้ด่วนจันทน์ สามารถเดินทางต่อไปยังพื้นที่ตามเส้นทางถนนจันทน์ ถนนเจริญราษฎร์ ถนนเจริญกรุง และทางพิเศษศรีรัชได้อย่างสะดวก

สำหรับอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่โครงการ และการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการ		
ทิศเหนือ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	โกดังให้เช่า จำนวน 3 อาคาร (ปัจจุบันมีการเช่าเป็นโรงตัดกระจก)
ทิศตะวันออก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	อาคารที่ทำการไปรษณีย์ยานนาวา ขนาดความสูง 2 ชั้น และที่จอดรถ ถัดไปเป็นอาคารสำนักงาน ขนาดความสูง 6 ชั้น (บริษัท กสท.โทรคมนาคม จำกัด(มหาชน) ยานนาวา)
ทิศใต้	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ถนนจันทน์ เขตทางกว้าง 17.8-21.2 เมตร* ถัดไปเป็นร้านอาหาร ร้านค้า ขนาดชั้นเดียว (ได้แก่ ร้านคาราโอเกะร้านอาหาร Graden 82) และร้านขายอุปกรณ์รถยนต์ (หจก. บุญครอง ออโตพาร์ท) ขนาดชั้นเดียวและร้านขาย อุปกรณ์ตัดเย็บ ขนาดความสูง 3 ชั้น
ทิศตะวันตก	มีอาณาเขตติดต่อกับ	กลุ่มบ้านพักอาศัย ขนาดชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง และขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง
หมายเหตุ : *	สำนักงานเขตสาทร ได้มีหนังสือตอบข้อหารือมายังโครงการ โดยระบุสถานภาพของถนนจันทน์ช่วงตั้งแต่ถนนสาธุประดิษฐ์ ถึงถนนนราธิวาสราชนครินทร์ เป็นทางสาธารณะ เขตทางกว้าง 17.8-21.2 เมตร	

1.5 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 3 อาคาร ได้แก่ อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 28 ชั้น (ความสูง 96.45 เมตร) จำนวน 1 อาคาร (ได้แก่ อาคาร A) และอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 31 ชั้น (ความสูง 96.3 เมตร) จำนวน 2 อาคาร (ได้แก่ อาคาร B และอาคาร C) และอาคารออกกําลังกายพร้อมสระว่ายน้ำ น้ำ จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 1,227 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 1,225 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง) โดยมีรายละเอียดแต่ละอาคาร ดังนี้

1) อาคาร A เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 28 ชั้น ความสูง 96.45 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับชั้นหลังคา) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 321 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม และพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากันคือ 20,169.8 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

- ชั้นที่ 1 เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 60 คัน) สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด ห้องปั๊มน้ำ ห้องพัสดุฝอยรวม ห้องน้ำ โถงพักคอย โถงบันได โถงลิฟต์ทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 2 เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 30 คัน) ห้องน้ำ บันได ลิฟต์
- ชั้นที่ 3 เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 26 คัน) ห้องควบคุมไฟฟ้า ห้องเครื่องสำรองไฟ ห้องน้ำ บันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 4 เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 29 คัน) ห้องน้ำ บันได ลิฟต์
- ชั้นที่ 5-25 (ยกเว้นชั้นที่ 24)
เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 14 ห้อง/ชั้น รวม 20 ชั้น รวมมีจำนวนห้อง 280 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัยแบบ Studio จำนวน 2 ห้อง/ชั้น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 10 ห้อง/ชั้น และห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 2 ห้อง/ชั้น) ห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น บันได ทางเดิน และลิฟต์
- ชั้นที่ 24,26-28
เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 11 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องพักแบบ Studio จำนวน 2 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 8 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 1 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพัสดุฝอยประจำชั้น บันได ทางเดิน และลิฟต์
- ชั้นดาดฟ้า เป็นที่ตั้งห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องลิฟต์ พื้นที่สีเขียว ทางเดิน บันได โถงลิฟต์ และลิฟต์
- ชั้นหลังคา เป็นพื้นที่หนีไฟทางอากาศ ถึงเก็บน้ำ

2) อาคาร B เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 31 ชั้น ความสูง 96.30 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้นดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดพักอาศัย 452 ห้อง มีพื้นที่อาคารรวม และมีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากันคือ 29, 376.5 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

- ชั้นที่ 1 เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 54 คัน) สำนักงาน ห้องน้ำโถงพักคอย ห้องปั๊ม ห้องไฟฟ้า ห้องพนักงานรักษาความปลอดภัย บันได ทางเดินและลิฟต์
- ชั้นที่ 2 เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 47 คัน) ห้องเก็บของ ห้องน้ำ ทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 3 เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 47 คัน) ห้องควบคุมไฟฟ้าห้องเครื่องสำรองไฟ ห้องเก็บของ ห้องน้ำ ทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 4 เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 48 คัน) ห้องเก็บของ ห้องน้ำทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 5 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักแบบ Studio จำนวน 2 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 11 ห้องและห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องน้ำ สระว่ายน้ำ ทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 6-9, 11-14, 16-19, 21-24 และ 26-29
เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง/ชั้น รวม 20 ชั้นรวมมีจำนวนห้อง 340 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัยแบบ Studio จำนวน 2 ห้อง/ชั้น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 11 ห้อง/ชั้น และห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง/ชั้น) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันไดและลิฟต์
- ชั้นที่ 10, 15, 20, และ 25
เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง/ชั้น รวม 4 ชั้น รวมมีจำนวนห้อง 68 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัยแบบ Studio จำนวน 2 ห้อง/ชั้น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 11 ห้อง/ชั้น และห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง/ชั้น) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 30 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพัก แบบ Studio จำนวน 2 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 6 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง และห้องพักแบบ Duplex จำนวน 5 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 31 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 12 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักแบบ Studio จำนวน 2 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 6 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นดาดฟ้า เป็นพื้นที่หนีไฟทางอากาศ ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องปั๊มน้ำ ทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นหลังคา เป็นที่ตั้งถังเก็บน้ำ

3) อาคาร C เป็นอาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 31 ชั้น ความสูง 96.30 เมตร (ความสูงวัดถึงระดับพื้นชั้น ดาดฟ้า) มีจำนวนห้องชุดทั้งสิ้น 454 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัย 452 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง) มีพื้นที่อาคารรวม และมีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดินเท่ากันคือ 29,259.4 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดการใช้พื้นที่ภายในอาคารแต่ละชั้น ดังนี้

- ชั้นที่ 1 เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 56 คัน) สำนักงาน ห้องน้ำห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง โถงพักคอย ห้องปั๊ม ห้องไฟฟ้า ห้อง พนักงานรักษาความปลอดภัย ทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 2 เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 46 คัน) ห้องเก็บของ ห้องน้ำ ทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 3 เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 46 คัน) ห้องควบคุมไฟฟ้า ห้องเครื่องสำรองไฟ ห้องเก็บของ ห้องน้ำ ทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 4 เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และทางวิ่ง (จำนวนที่จอดรถยนต์ 47 คัน) ห้องเก็บของ ห้องน้ำ ทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 5 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพัก แบบ Studio จำนวน 2 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 11 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง) สระว่ายน้ำ ห้องไฟฟ้า ห้องน้ำ ชายและหญิง ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น พื้นที่จัดสวน ทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 6-29 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง/ชั้น รวม 20 ชั้น รวมมีจำนวนห้อง 340 ห้อง (แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัยแบบ Studio จำนวน 2 ห้อง/ชั้น ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 11 ห้อง/ชั้น และห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง/ชั้น) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 30 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 17 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักแบบ Studio จำนวน 2 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 6 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง และห้องพักแบบ Duplex จำนวน 5 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นที่ 31 เป็นชั้นพักอาศัย ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 12 ห้อง (แบ่งเป็นห้องพักแบบ Studio จำนวน 2 ห้อง ห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน จำนวน 6 ห้อง และห้องชุดพักอาศัยขนาด 2 ห้องนอน จำนวน 4 ห้อง) ห้องไฟฟ้า ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นดาดฟ้า เป็นพื้นที่หนีไฟทางอากาศ ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องปั๊มน้ำ ทางเดิน บันได และลิฟต์
- ชั้นหลังคา เป็นที่ตั้งถังเก็บน้ำ

4) อาคารออกกำลังกายพร้อมสระว่ายน้ำ เป็นอาคารขนาดความสูง 2 ชั้น ความสูง 8.5 เมตร มีพื้นที่อาคาร 521.5 ตารางเมตร โดยภายในอาคารดังกล่าวประกอบด้วย โถงพักคอย ห้องออกกำลังกาย ห้องสมุดห้องเล่นเกมส ห้องน้ำ และสระว่ายน้ำ

ทั้งนี้ โครงการจัดให้มีถนนโดยรอบแต่ละอาคาร (อาคาร A B และ C) โดยถนนดังกล่าวมีความกว้าง 6 เมตร และมีทางลาดยกระดับ +0.30 เมตร และ +1.05 เมตร (คิดเทียบ ± 0.00 ที่ระดับถนนชั้นหน้าโครงการ)

อนึ่ง โครงการจัดให้มีสระว่ายน้ำไว้ที่บริเวณชั้นที่ 5 (อาคาร B และ C) และบริเวณอาคารออกกำลังกายพร้อมสระว่ายน้ำ โดยการฆ่าเชื้อโรคในสระว่ายน้ำจะใช้ระบบเกลือ (Salt Chlorinator) ซึ่งจะเปลี่ยนเกลือให้เป็นโซเดียมไฮโปคลอไรท์ และบริเวณสระว่ายน้ำจัดให้มีห้องน้ำรวมแยกชายหญิงอย่างชัดเจน ทั้งนี้ โครงการจะต้องกำหนดมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ ในเรื่องความปลอดภัยจากการใช้สระว่ายน้ำและการดูแลรักษาสระในช่วงเปิดดำเนินการ ทั้งนี้ โครงการจะจัดให้มีการติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ โดยตรวจวิเคราะห์น้ำอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง โดยจัดทำเป็นตารางบันทึกผลการวิเคราะห์คุณภาพน้ำสระว่ายน้ำ

ทั้งนี้ การบริหารจัดการโครงการภายหลังก่อสร้างแล้วเสร็จจะดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุด 1 นิติบุคคล ซึ่งที่ตั้งของสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดจะตั้งอยู่ที่อาคาร A บริเวณชั้นที่ 1 โดยจะมีการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางอย่างชัดเจน ซึ่งทรัพย์สินส่วนกลางประกอบด้วย

1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 826 (เลขที่ดิน 91) โฉนดที่ดินเลขที่ 2143 (เลขที่ดิน 1144) โฉนดที่ดินเลขที่ 2144 (เลขที่ดิน 1145) โฉนดที่ดินเลขที่ 2145 (เลขที่ดิน 1146) โฉนดที่ดินเลขที่ 2146 (เลขที่ดิน 1147 และโฉนดที่ดินเลขที่ 2148 (เลขที่ดิน 1827) ขนาดพื้นที่รวม 7-1-67 ไร่ (11,868 ตารางเมตร)

2) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่ออาคารชุด

- ฐานราก เสา คาน พื้น
- หลังคา
- ดาดฟ้า
- รั้วรอบโครงการ

3) ส่วนของอาคารที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ประกอบด้วย พื้นที่ทางเดินภายในและภายนอกอาคารบันไดระหว่างชั้นและโถงบันได (ใช้เป็นบันไดหนีไฟในตัว) ประตูทางเข้า-ออกภายในอาคาร และป้ายชื่ออาคารชุด

4) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีเพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน ประกอบด้วย ระบบสัญญาณโทรทัศน์ ระบบสัญญาณโทรศัพท์ ระบบโทรทัศน์วงจรปิด ระบบแจ้งเตือนเพื่อป้องกันอัคคีภัย ระบบอัดอากาศ ระบบคีย์การ์ดระบบป้อนน้ำดีและป้อนน้ำเพิ่มแรงดัน ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบสายล่อฟ้าพร้อมอุปกรณ์ ระบบไฟฟ้าพร้อมอุปกรณ์หม้อแปลงไฟฟ้า เครื่องบ่มน้ำดับเพลิง (Fire Pump) อุปกรณ์ดับเพลิง เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator) ลิฟต์โดยสาร และลิฟต์ดับเพลิง และระบบไฟฟ้าแสงสว่างทางเดินภายในและนอกอาคาร

1.6 พื้นที่สีเขียว

โครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่าง และบนอาคาร ขนาดพื้นที่รวมประมาณ 4,386.3 ตารางเมตร รายละเอียด ดังนี้

1) พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ 2,934.1 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นขนาดพื้นที่ 1,816 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ ชมพูพันธุ์ทิพย์ ประดู่บ้าน มะฮอกกานีใบใหญ่เหลืองปรีดียาธร ปิ๊ป พิจัน และพิกุล พลับพลึงหนู เล็บครุฑใบกระจอก พวงทอง พุดศุภโชค มะขามเทศต่าง เดหลีใบกล้วย ไทรใบกลม เศรษฐีเรือนใน เป็นต้น

ทั้งนี้ บริเวณพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้นตลอดแนวเขตที่ดินที่จัดไว้มีความกว้างอย่างน้อย 1 เมตร ซึ่งต้นไม้ สามารถเจริญเติบโตได้ตามปกติ

2) พื้นที่สีเขียวบนอาคาร จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่รวม 1,452.2 ตารางเมตร ดังนี้

(1) ชั้นดาดฟ้าอาคาร A จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ 430.2 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ น้ำเต้าต้น เสม็ดแดง ประทัดไต้หวัน ไทรใบกลม พลับพลึงหนู โมก พุดซ้อน ไทรใบกลม และหญ้านวลน้อย เป็นต้น

(2) ชั้นที่ 5 อาคาร B จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ 516.7 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ พุดซ้อน มะขามเทศต่าง ไทรใบกลม พลับพลึงหนู เล็บครุฑใบกระจอก เดหลีใบกล้วย หนวดลิควนญู และ หญ้านวลน้อย เป็นต้น

(3) ชั้นที่ 5 อาคาร C จัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่ 505.3 ตารางเมตร ซึ่งพันธุ์ไม้ที่นำมาปลูก ได้แก่ เดหลีใบกล้วย หนวดลิควนญู ทองดอกบวบ พลับพลึงหนู เล็บครุฑใบกระจอก มะขามเทศต่าง พุดซ้อน ไทรใบกลม หญ้านวลน้อย และหญ้ายูญี่ปุ่น เป็นต้น

อนึ่ง ในการดำเนินโครงการได้คำนึงถึงระบบการรักษาความปลอดภัยในการควบคุมการเข้า-ออก ของผู้พักอาศัยในโครงการเป็นสำคัญ โดยโครงการจัดให้มีระบบคีย์การ์ด กำหนดให้ผู้พักอาศัยทุกคนต้องจัดทำคีย์การ์ด ซึ่งสามารถเข้า-ออก ลิฟต์ได้เฉพาะพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ โถงต้อนรับ ที่จอดรถยนต์ พื้นที่สระว่ายน้ำ พื้นที่สีเขียว และชั้นพักอาศัยของเจ้าของบัตรเท่านั้น

นอกจากนี้ บริเวณชั้นดาดฟ้าของอาคาร A และชั้นที่ 5 นอกจากนี้ บริเวณชั้นดาดฟ้าของอาคาร A และชั้นที่ 5 ของอาคาร B และ C เป็นสระว่ายน้ำและมีการจัดพื้นที่สีเขียวเพื่อเป็นที่พักผ่อนหย่อนใจของผู้พักอาศัยในโครงการ แต่เนื่องจากมีห้องพักอยู่ติดกับพื้นที่สีเขียวดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อด้านความเป็นส่วนตัวเรื่องเสียงดังรบกวนต่อผู้พักอาศัยภายในห้องพักดังกล่าว ดังนั้นโครงการจะกำหนดมาตรการไว้ในกฎระเบียบปฏิบัติควบคุมการอยู่อาศัยของผู้พักอาศัยภายในโครงการ โดยอนุญาตให้ผู้พักอาศัยสามารถเข้าใช้พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 5 ของอาคาร B และ C ได้ไม่เกิน 20.00 น. และหากต้องการเข้าใช้พื้นที่สีเขียวดังกล่าวหลังเวลา 20.00 น. จะต้องไม่ส่งเสียงดังรบกวนผู้อื่น

ทั้งนี้ โครงการจะจัดให้มีป้ายระบุมมาตรการดังกล่าว ติดไว้บริเวณพื้นที่สีเขียวแต่ละอาคาร เพื่อให้ผู้พักอาศัยที่มาใช้พื้นที่สีเขียวมองเห็นได้ชัดเจนและปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

อนึ่ง สามารถเปรียบเทียบการจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการ กับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ได้ดังนี้

(1) ตามแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของสำนักงานนโยบายและแผน

ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ระบุว่า “โครงการอาคารอยู่อาศัยรวม โครงการโรงแรม โครงการโรงพยาบาล โครงการอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ให้จัดพื้นที่สีเขียวในสัดส่วนไม่น้อยกว่า 1 ตารางเมตรต่อผู้พักอาศัย 1 คน โดยจัดไว้ที่บริเวณชั้นล่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งหมด และจะต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่สีเขียวดังกล่าว”

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามแนวทางดังกล่าวข้างต้น โครงการซึ่งมีห้องชุดรวมทั้งสิ้น 1,227 ห้อง(ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 1,225 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง) และคาดว่าจะมีผู้พักอาศัยภายในโครงการจำนวน 4,321 คน (การประเมินจำนวนผู้พักอาศัย แสดงไว้ในหัวข้อ 2.4) ต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวรวมไม่น้อยกว่า 4,355 ตารางเมตร (คิดจากจำนวนผู้พักอาศัย จำนวน 4,321 คน และพนักงานรวมทั้งพนักงานร้านค้า 34 คน) โดยจะต้องมีพื้นที่สีเขียวชั้นล่างไม่น้อยกว่า 2,178 ตารางเมตร และต้องเป็นไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่า 1,089 ตารางเมตร ซึ่งโครงการจะจัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดพื้นที่รวมทั้งสิ้น 4,386.3 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนพื้นที่สีเขียวต่อจำนวนผู้พักอาศัยประมาณ 1 ตารางเมตร/คน โดยมีพื้นที่สีเขียวบริเวณชั้นล่างขนาดพื้นที่ 2,934.1 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 2,178 ตารางเมตร) และเป็นพื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น 1,816 ตารางเมตร(ไม่น้อยกว่า 1,088 ตารางเมตร) จึงมีความสอดคล้องกับแนวทางดังกล่าว

(2) ตามแผนปฏิบัติการเชิงนโยบาย ด้านการจัดการพื้นที่สีเขียวชุมชนเมืองอย่างยั่งยืน ระบุว่า “กำหนด สัดส่วนของ “พื้นที่สีเขียวยั่งยืน” ใน “ที่ว่าง” ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดยกำหนดพื้นที่สีเขียวยั่งยืน อย่างน้อยร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร”

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามแนวทางข้างต้นโครงการซึ่งมีขนาดพื้นที่รวม 7-1-67 ไร่ หรือ 11,868 ตารางเมตร ต้องมี ที่ว่างภายนอกอาคารไม่น้อยกว่า 3,560.4 ตารางเมตร (ร้อยละ 30 ของพื้นที่โครงการ)โดยต้องจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนใน ที่ว่างภายนอกอาคารอย่างน้อย 1,780.2 ตารางเมตร (คิดเป็นร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร) ซึ่ง โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวยั่งยืนในที่ว่างภายนอกอาคารบริเวณชั้นที่ 1 1,816 ตารางเมตร (ไม่น้อยกว่า 1,780.2 ตาราง เมตร) คิดเป็นร้อยละ 51 ของพื้นที่ว่างภายนอกอาคาร จึงมีความสอดคล้องกับแผนปฏิบัติการดังกล่าว

ทั้งนี้ ในการออกแบบผังการจัดภูมิสถาปัตยกรรมสำหรับโครงการ ภูมิสถาปนิกได้คำนึงถึงความเหมาะสมของพันธุ์ไม้ ต่าง ๆ ที่จะนำมาปลูก และตำแหน่งการปลูกต้นไม้ในบริเวณต่าง ๆ เพื่อให้สามารถปลูกได้จริงโดยไม่กระทบต่อระบบ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่อยู่ใต้ดิน ซึ่งได้แสดงตำแหน่งระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในผังแสดงพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง (ดูรูปที่ 2.5-14 ประกอบ) รวมทั้งได้แสดงภาพตัดขวาง (Cross Section) ของการปลูกต้นไม้บริเวณต่าง ๆ ไว้ในรูปที่ 2.5-15 ถึง 2.5-18 โดยมีรายละเอียดตำแหน่งของระบบสาธารณูปโภคที่อยู่ใต้ดินดังนี้

- 1) ถังเก็บน้ำใต้ดิน ผังอยู่ใต้อาคาร มีได้อยู่ในบริเวณที่ปลูกต้นไม้
- 2) ระบบบำบัดน้ำเสีย ผังอยู่ใต้ทางวิ่งรถภายนอกอาคาร โดยบริเวณใกล้เคียงจะมีการปลูกต้นไม้ประตู่ บ้าน แต่ไม่ได้ ปลูก ณ ตำแหน่งที่เป็นระบบบำบัดน้ำเสีย
- 3) บ่อหนองน้ำ ผังอยู่ใต้ทางวิ่งรถภายนอกอาคารด้านทิศใต้ มีได้อยู่ในบริเวณที่ปลูกต้นไม้
- 4) ท่อระบายน้ำและบ่อพักน้ำ แนวท่อระบายน้ำและบ่อพักน้ำจะอยู่ตามแนวทางวิ่งรถภายนอกอาคารโดยบริเวณ ใกล้เคียงจะมีการปลูกต้นไม้ประตู่บ้าน พิกุล ชมพูพันธุ์ทิพย์ และพีช เป็นต้น แต่ไม่ได้ปลูก ณ ตำแหน่ง ที่เป็นระบบท่อระบาย น้ำ และบ่อพักน้ำ

สำหรับการจัดพื้นที่สีเขียวบนอาคารชั้นที่ 5 (อาคาร B และ C) และชั้นดาดฟ้า (อาคาร A) นั้น ผู้ออกแบบได้
ประสานกับวิศวกรโครงสร้างเพื่อให้คำนวณโครงสร้างอาคารที่จะรับน้ำหนักบริเวณเหล่านี้ โดยโครงสร้างดังกล่าวจะ
สามารถรองรับน้ำหนักที่เพิ่มขึ้นได้อย่างปลอดภัย