

บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป



บทที่ 2

รายละเอียดของโครงการโดยสังเขป

2.1 ที่ตั้งโครงการ

2.1.1 ภาพและแผนที่ตั้งโครงการ

โครงการ นิว เอปิก อัสก-พระราม 9 (Nue Epic Asok-Rama 9) ของบริษัท เวอร์ดิกอด พระราม 9 อัลไลแอนซ์ จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนอัสก - ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ดังแสดงที่ตั้งโครงการในรูปที่ 2.1-1

การคมนาคมเข้า – ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์เป็นหลัก ซึ่งโครงการมีทางเข้า-ออก ความกว้าง 8.00 เมตร อยู่ทางด้านทิศใต้ของโครงการโดยเชื่อมกับถนนอัสก-ดินแดง (มีเขตทางหน้าแปลงที่ดินโครงการกว้าง 30.00 เมตร โดยมีโครงข่ายเส้นทางคมนาคมเข้า - ออกพื้นที่โครงการ (ดูรูปที่ 2.1-1 ประกอบ) ดังนี้

1) การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

- **เส้นทางที่ 1** การเดินทางจากถนนพระราม 9 ทิศมุ่งตะวันตก ผ่านแยกพระราม 9 ตรงไปตามถนนอัสก-ดินแดง ผ่านแยกประชาสงเคราะห์ ตรงไปตามถนนดินแดง แล้วกลับรถที่แยกทางแยกต่างระดับดินแดงตรงตามถนนดินแดง มุ่งทิศตะวันออก ผ่านแยกประชาสงเคราะห์ ตรงไปตามถนนอัสก-ดินแดง อีกประมาณ 900 เมตร สามารถเลี้ยวซ้ายเข้าโครงการได้

- **เส้นทางที่ 2** เดินทางจากถนนรัชดาภิเษก ทิศมุ่งใต้ แล้วเลี้ยวขวาที่แยกพระราม 9 ตรงไปตามถนนอัสก-ดินแดง ผ่านแยกประชาสงเคราะห์ ตรงไปตามถนนดินแดง แล้วกลับรถที่แยกทางแยกต่างระดับดินแดงตรงตามถนนดินแดง มุ่งทิศตะวันออก ผ่านแยกประชาสงเคราะห์ ตรงไปตามถนนอัสก-ดินแดง อีกประมาณ 900 เมตรสามารถเลี้ยวซ้ายเข้าโครงการได้

- **เส้นทางที่ 3** เดินทางจากถนนรัชดาภิเษก ทิศมุ่งใต้ แล้วกลับรถที่จุดกลับรถหน้าห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล พระราม 9 เดินทางตรงไปตามถนนรัชดาภิเษก อีกประมาณ 500 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าซอยรัชดาภิเษก 3 ตรงไปอีกประมาณ 650 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าซอยมารวย 1 ตรงไปอีกประมาณ 350 เมตร แล้วเลี้ยวขวาเข้าซอยประชาสงเคราะห์ 2 ตรงไปอีกประมาณ 500 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าถนนประชาสงเคราะห์ ตรงไปแล้วเลี้ยวซ้ายที่แยกประชาสงเคราะห์ ตรงไปตามถนนอัสก-ดินแดง อีกประมาณ 900 เมตร สามารถเลี้ยวซ้ายเข้าโครงการได้

- **เส้นทางที่ 4** การเดินทางจากถนนอโศก-ดินแดง ทิศมุ่งเหนือ แล้วเลี้ยวซ้ายที่แยกพระราม 9 ตรงไปตามถนนอโศก-ดินแดง ผ่านแยกประชาสงเคราะห์ ตรงไปตามถนนดินแดง แล้วกลับรถที่แยกทางแยกต่างระดับดินแดง ตรงตามถนนดินแดง มุ่งทิศตะวันออก ผ่านแยกประชาสงเคราะห์ ตรงไปตามถนนอโศก-ดินแดง อีกประมาณ 900 เมตร สามารถเลี้ยวซ้ายเข้าโครงการได้

- **เส้นทางที่ 5** เดินทางจากถนนประชาสงเคราะห์ แล้วเลี้ยวซ้ายที่แยกประชาสงเคราะห์ ตรงไปตามถนนอโศก-ดินแดง อีกประมาณ 900 เมตร สามารถเลี้ยวซ้ายเข้าโครงการได้

- **เส้นทางที่ 6** เดินทางจากถนนจตุรทิศ ทิศมุ่งตะวันตก ที่เลี้ยวจากถนนอโศก-ดินแดง ตรงไปประมาณ 1.6 กิโลเมตร แล้วกลับรถเข้าสู่ถนนจตุรทิศ ทิศมุ่งตะวันออก ตรงไปอีกประมาณ 300 เมตร เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจตุรทิศ ทิศมุ่งเหนือ ตรงไปอีกประมาณ 450 เมตร แล้วเลี้ยวขวาที่แยกประชาสงเคราะห์ ตรงไปตามถนนอโศก-ดินแดงอีกประมาณ 900 เมตร สามารถเลี้ยวซ้ายเข้าโครงการได้

- **เส้นทางที่ 7** เดินทางจากถนนดินแดง ทิศมุ่งตะวันออก ผ่านแยกประชาสงเคราะห์ ตรงไปตามถนนอโศก-ดินแดง อีกประมาณ 900 เมตร สามารถเลี้ยวซ้ายเข้าโครงการได้

2) การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ

- **เส้นทางที่ 1** การเดินทางออกจากโครงการเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนอโศก-ดินแดง มุ่งทิศตะวันออก ตรงไปอีกประมาณ 350 เมตร ผ่านแยกพระราม 9 สามารถตรงไปตามถนนพระราม 9 มุ่งทิศตะวันออก ได้

- **เส้นทางที่ 2** การเดินทางออกจากโครงการเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนอโศก-ดินแดง มุ่งทิศตะวันออก ตรงไปอีกประมาณ 350 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกพระราม 9 สามารถตรงไปตามถนนรัชดาภิเษกได้

- **เส้นทางที่ 3** การเดินทางออกจากโครงการเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนอโศก-ดินแดง มุ่งทิศตะวันออก ตรงไปอีกประมาณ 350 เมตร เลี้ยวซ้ายที่แยกพระราม 9 สามารถตรงไปตามถนนรัชดาภิเษก แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าซอยรัชดาภิเษก 3 ตรงไป อีกประมาณ 650 เมตร แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าซอยมารวย 1 ตรงไปอีกประมาณ 350 เมตร แล้วเลี้ยวขวาเข้าซอยประชาสงเคราะห์ 2 ตรงไปอีกประมาณ 500 เมตร เลี้ยวขวาไปตามถนนประชาสงเคราะห์ได้

- **เส้นทางที่ 4** การเดินทางออกจากโครงการเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนอโศก-ดินแดง มุ่งทิศตะวันออก ตรงไปอีกประมาณ 350 เมตร เลี้ยวขวาที่แยกพระราม 9 สามารถตรงไปตามถนนอโศก-ดินแดง มุ่งทิศตะวันตกได้

- **เส้นทางที่ 5** การเดินทางออกจากโครงการเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนอโศก-ดินแดง มุ่งทิศตะวันออก ตรงไปอีกประมาณ 180 เมตร แล้วกลับรถที่จุดกลับรถ เดินทางตรงไปตามถนนอโศก-ดินแดง มุ่งทิศตะวันตก ผ่านแยกประชาสงเคราะห์ สามารถเดินทางตรงไปตามถนนดินแดงได้

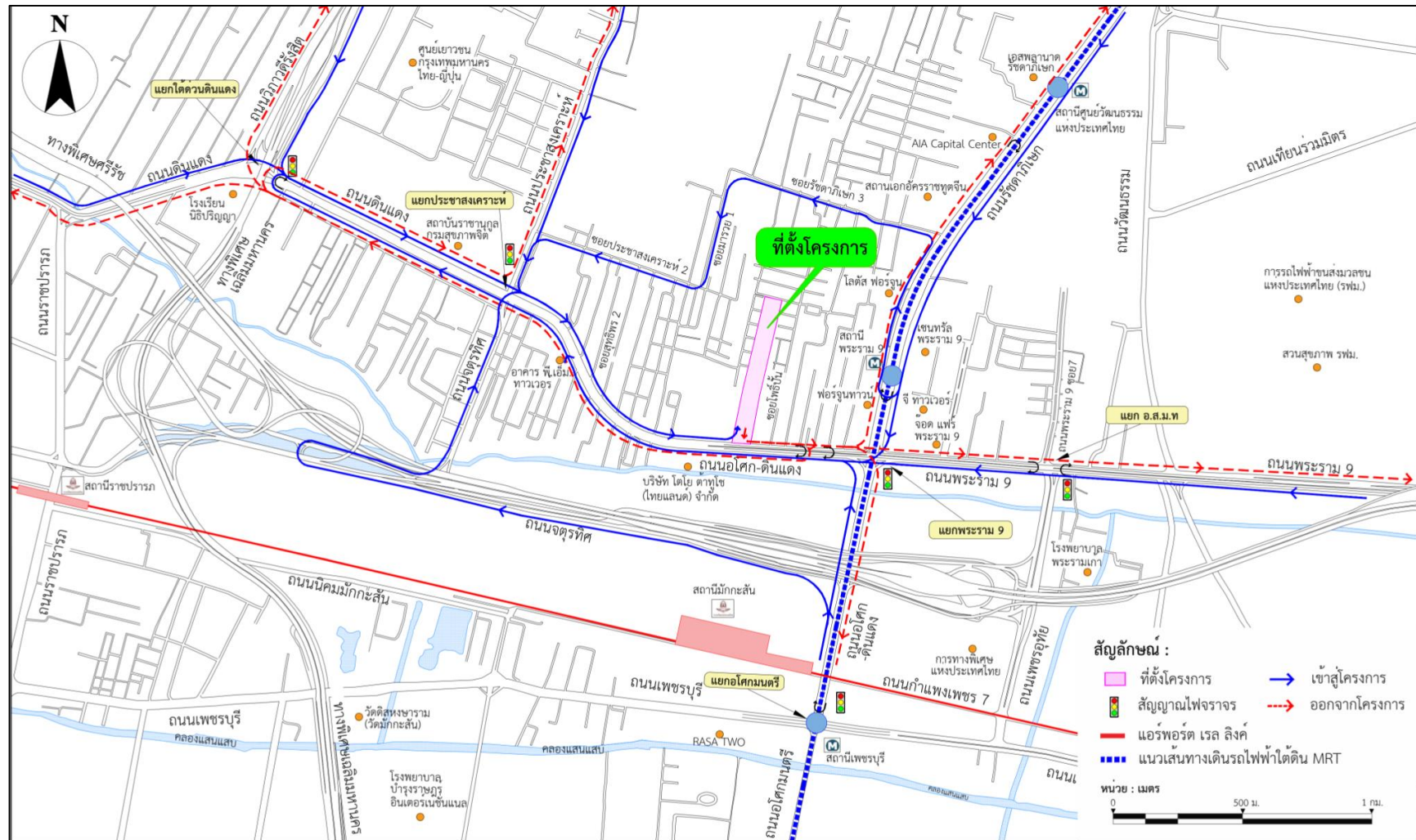
- **เส้นทางที่ 6** การเดินทางออกจากโครงการเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนอโศก-ดินแดง มุ่งทิศตะวันออก ตรงไปอีกประมาณ 180 เมตร แล้วกลับรถที่จุดกลับรถ เดินทางตรงไปตามถนนอโศก-ดินแดง มุ่งทิศตะวันตก เลี้ยวซ้ายที่แยกประชาสงเคราะห์ สามารถเดินทางตรงไปตามถนนจตุรทิศได้

- เส้นทางที่ 7 การเดินรถออกจากโครงการเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนอโศก-ดินแดง มุ่งทิศตะวันออกตรงไปอีกประมาณ 180 เมตร แล้วกลับรถที่จุดกลับรถ เดินทางตรงไปตามถนนอโศก-ดินแดง มุ่งทิศตะวันตก เลี้ยวขวาที่แยกประชาสงเคราะห์ สามารถเดินทางตรงไปตามถนนประชาสงเคราะห์ได้

2.1.2 ขอบเขตการพัฒนาโครงการ กรรมสิทธิ์ที่ดิน เอกสารสิทธิ และผังต่อโฉนด

โครงการ นิว เอปิก อโศก-พระราม 9 (Nue Epic Asok-Rama 9) ของบริษัท เวอร์ดิกอล พระราม 9 อัลไลแอนซ์ 1 จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนอโศก - ดินแดง แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 4298 เลขที่ดิน 564 ขนาดพื้นที่โครงการรวม 15-0-19.6 ไร่ (24,078.40 ตารางเมตร) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทเวอร์ดิกอล พระราม 9 อัลไลแอนซ์ 1 จำกัด ดังแสดงผังต่อโฉนดของโครงการในรายละเอียดขนาดพื้นที่โครงการมีดังนี้

โครงการได้ทำหนังสือขอความอนุเคราะห์จากสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง ในการตรวจสอบโฉนดที่ดินของโครงการ นิว เอปิก อโศก-พระราม 9 (Nue Epic Asok-Rama 9) ว่าเป็นพื้นที่ภายใต้การจัดสรรที่ดินหรือไม่ ซึ่งสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง ได้ตรวจสอบโฉนดที่ดินของโครงการฯ แล้ว ไม่ปรากฏมีการจัดแจ้งข้อความในสารบัญชจดทะเบียนว่าที่ดินอยู่ภายใต้กฎหมายจัดสรรที่ดิน หรือพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินแต่อย่างใด



รูปที่ 2.1-1 ที่ตั้งโครงการ นิว เอปิก อโศก-พระราม 9 (Nue Epic Asok-Rama 9)

2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการ นิว เอปิค อัสก-พระราม 9 (Nue Epic Asok-Rama 9) มีลักษณะเป็น โครงการประเภท อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) จำนวน 1 อาคาร ประกอบด้วย 4 ทาวเวอร์ (ทาวเวอร์ A ความสูง 47 ชั้น ทาวเวอร์ B ความสูง 47 ชั้น ทาวเวอร์ C ความสูง 34 ชั้น และทาวเวอร์ D ความสูง 32 ชั้น) มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 3,107 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 9 ห้อง มีความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงระดับ ยอดอาคาร เท่ากับ 159.80 เมตร และมีพื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 200,627.00 ตาราง เมตร (มีพื้นที่เกิน 10,000 ตารางเมตร) ดังนั้น อาคารโครงการฯ จัดเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ซึ่งมีรายละเอียดการใช้สอยพื้นที่ของอาคารต่าง ๆ ดังนี้

ส่วนโพเดียม

ชั้นที่ 1

ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ปกติ 252 คัน ที่จอดรถอัตโนมัติ 51 คัน ที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา 18 คัน ที่จอดรถยนต์สาธารณะ 15 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ 46 คัน และทางเดินรถ ที่จอดรถจักรยาน 17 คัน ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ 9 ห้อง และห้องน้ำ ห้องจดหมาย (ทาวเวอร์ A, B, C และ D) ห้องเครื่องไฟฟ้าหลัก (ทาวเวอร์ A, C และ D) ห้องกำเนิดไฟฟ้า (ทาวเวอร์ A, C และ D) ห้องเก็บถังน้ำมันเชื้อเพลิง (ทาวเวอร์ A และ D) พื้นที่ตั้งถังแก๊สหุงต้ม (ทาวเวอร์ A C และ D) ห้อง RMU (ทาวเวอร์ A) ห้อง CCTV (ทาวเวอร์ A) ห้องควบคุม (ทาวเวอร์ A) ห้องแม่บ้าน (ทาวเวอร์ B) ห้องเก็บของ (ทาวเวอร์ B และ C) สำนักงานนิติบุคคล (ทาวเวอร์ C) โถงต้อนรับ (ทาวเวอร์ A, B, C และ D) ห้องน้ำส่วนกลาง (ทาวเวอร์ A และ B) ห้องน้ำผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา (ทาวเวอร์ A, B, C และ D) ลิฟต์โดยสาร (ทาวเวอร์ A, B, C และ D) ลิฟต์ผู้พิการ/ลิฟต์ดับเพลิง (ทาวเวอร์ A, B, C และ D) โถงลิฟต์โดยสาร (ทาวเวอร์ A, B, C และ D) โถงลิฟต์ผู้พิการ/โถงลิฟต์ดับเพลิง (ทาวเวอร์ A, B, C และ D) ห้องขยะมูลฝอยรวม (B และ C) บันได ST-1A บันได ST-2A บันได ST-3A บันได ST-1B บันได ST-2B บันได ST-3B บันได ST-1C บันได ST-2C บันได ST-1D บันได ST-2D และทางเดินภายในอาคาร

ชั้นที่ M (ชั้นลอย)	ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ปกติ 124 คัน ทางเดินรถ ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสารลิฟต์ผู้พิการ/ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ผู้พิการ/โถงลิฟต์ดับเพลิง พื้นที่หลบภัยบันได ST-1A บันได ST-2A บันได ST-3A บันได ST-4A บันได ST-1B บันได ST-2B บันได ST-3B บันได ST-4B บันได ST-1C บันได ST-2C บันได ST-3C บันได ST-1D ST-2D และบันได ST-4D
ชั้นที่ 2AB	ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ปกติ 392 คัน ทางเดินรถ ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสารลิฟต์ผู้พิการ/ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ผู้พิการ/โถงลิฟต์ดับเพลิง พื้นที่หลบภัย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 4 ห้อง (ทาวเวอร์ A) โถงทางเดิน (ทาวเวอร์ A) บันได ST-1A บันได ST-2A บันได ST-3A บันได ST-4A บันได ST-1B บันได ST-2B บันได ST-4B บันได ST-1C บันได ST-2C บันได ST-3C บันได ST-1D และ บันได ST-2D
ชั้นที่ 3AB	ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ปกติ 396 คัน ทางเดินรถ ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสารลิฟต์ผู้พิการ/ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ผู้พิการ/โถงลิฟต์ดับเพลิง พื้นที่หลบภัย บันได ST-1A บันได ST-2A บันได ST-3A บันได ST-4A บันได ST-1B บันได ST-2B บันได ST-3B บันได ST-4B บันได ST-1C บันได ST-2C บันได ST-3C บันได ST-1D บันได ST-2D และบันได ST-4D
ชั้นที่ 3CD	ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ปกติ 177 คัน ทางเดินรถ ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสารลิฟต์ผู้พิการ/ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ผู้พิการ/โถงลิฟต์ดับเพลิง พื้นที่หลบภัย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 4 ห้อง (ทาวเวอร์ A) โถงทางเดิน (ทาวเวอร์ A) บันได ST-1A บันได ST-2A บันได ST-3A บันได ST-4A บันได ST-1B บันได ST-2B บันได ST-3B และบันได ST-4B
ชั้นที่ 4	โซนทาวเวอร์ A ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 4 ห้อง ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ห้องขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ลิฟต์ผู้พิการ/ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ผู้พิการ/โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได ST-1A บันได ST-2A บันได ST-3A และโถงทางเดินโซนทาวเวอร์ C ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 11 ห้อง ห้องขยะประจำชั้นห้องไฟฟ้า ห้องทำงาน ห้องซักผ้า ห้องน้ำผู้พิการฯ ห้องเด็กเล็ก ห้องน้ำชาย ห้องน้ำหญิง ระเบียง โถงทางเดิน ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ผู้พิการ/ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ผู้พิการ/โถงลิฟต์ดับเพลิง พื้นที่หลบภัย บันได ST-1C บันได ST-2C สระว่ายน้ำ และพื้นที่จัดสวน โซนทาวเวอร์ D ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 12 ห้อง ห้องขยะประจำชั้นห้องไฟฟ้า ห้องบริการสัตว์เลี้ยง ห้องซักผ้า ห้องน้ำผู้พิการฯ

	ห้องน้ำชาย ห้องน้ำหญิง โถงทางเดิน ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ผู้พิการ/ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ผู้พิการ/โถงลิฟต์ดับเพลิง พื้นที่หลบภัย บันได ST-1D บันได ST-2D และพื้นที่จัดสวน
ชั้นที่ 5	โซนทาวเวอร์ A ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 14 ห้อง ห้องประชุม ห้องซักผ้า ห้องทำงาน ห้องน้ำผู้พิการฯ ห้องเด็กเล็ก ห้องดูหนัง ห้องน้ำชาย ห้องน้ำหญิง ห้องขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงทางเดิน ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ผู้พิการ/ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ผู้พิการ/โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได ST-1A บันได ST-2A บันได ST-3A และพื้นที่จัดสวน โซนทาวเวอร์ B ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 13 ห้อง ห้องเกมส์ ห้องทำงาน ห้องซักผ้า ระเบียง ห้องน้ำหญิง ห้องน้ำชาย ห้องน้ำผู้พิการฯ ห้องขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงทางเดิน ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ผู้พิการ/ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ผู้พิการ/โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได ST-1B บันได ST-2B และพื้นที่จัดสวน
ทาวเวอร์ A	
ชั้นที่ 6-21	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 22 ห้อง/ชั้น ห้องขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงทางเดิน ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ผู้พิการ/ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ผู้พิการ/โถงลิฟต์ดับเพลิง พื้นที่หลบภัย บันได ST-1A บันได ST-2A และบันได ST-3A
ชั้นที่ 22-46	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 21 ห้อง/ชั้น ห้องขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงทางเดิน ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ผู้พิการ/ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ผู้พิการ/โถงลิฟต์ดับเพลิง พื้นที่หลบภัย บันได ST-1A บันได ST-2A และบันได ST-3A
ชั้นที่ 47	ประกอบด้วย พื้นที่เตรียมอาหาร ห้องพักขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องน้ำชาย ห้องน้ำหญิง ห้องน้ำผู้พิการฯ ห้องปั๊ม โถงทางเดิน ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสารลิฟต์ผู้พิการ/ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ผู้พิการ/โถงลิฟต์ดับเพลิง พื้นที่หลบภัย บันได ST-1A บันได ST-2A บันได ST-3A ระเบียงสวายน้ำ สระว่ายน้ำ และพื้นที่จัดสวน
ชั้นห้องเครื่อง	ประกอบด้วย ทางเดิน ห้องพัดลมระบายอากาศ ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องปั๊ม ถังเก็บน้ำพื้นที่หนีไฟทางอากาศ บันได ST-1A บันได ST-2A บันได ST-3A และพื้นที่จัดสวน

ทาวเวอร์ B

ชั้นที่ 6-46 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 24 ห้อง/ชั้น ห้องขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โถงทางเดิน ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ผู้พิการ/ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ผู้พิการ/โถงลิฟต์ดับเพลิง บันได ST-1B และบันได ST-2B

ชั้นที่ 47 ประกอบด้วย ห้องออกกำลังกาย ห้องเต้น ห้องกอล์ฟจำลอง ห้องโยคะ ห้องไฟฟ้าโถงทางเดิน ห้องน้ำหญิง ห้องน้ำชาย ห้องน้ำผู้พิการฯ ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสารลิฟต์ผู้พิการ/ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ผู้พิการ/โถงลิฟต์ดับเพลิง ห้องขยะประจำชั้นพื้นที่หลบภัย บันได ST-1B บันได ST-2B และพื้นที่จัดสวน

ชั้นห้องเครื่อง ประกอบด้วย ทางเดิน ห้องพัดลมระบายอากาศ ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องปั๊ม พื้นที่หนีไฟทางอากาศ ถังเก็บน้ำ บันได ST-1B บันได ST-2B และพื้นที่จัดสวน

ทาวเวอร์ C

ชั้นที่ 5-33 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 23 ห้อง/ชั้น ห้องขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้าโถงทางเดิน ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ผู้พิการ/ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ผู้พิการ/โถงลิฟต์ดับเพลิง พื้นที่หลบภัย บันได ST-1C และบันได ST-2C

ชั้นที่ 34 ประกอบด้วย ห้องออกกำลังกาย ห้องปั๊ม ห้องน้ำชาย ห้องน้ำหญิง ห้องน้ำผู้พิการฯสระว่ายน้ำเด็ก สระว่ายน้ำ พื้นที่เตรียมอาหาร โถงทางเดิน ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ผู้พิการ/ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ผู้พิการ/โถงลิฟต์ดับเพลิง พื้นที่หลบภัยบันได ST-1C บันได ST-2C และพื้นที่จัดสวน

ชั้นห้องเครื่อง ประกอบด้วย ทางเดิน ห้องพัดลมระบายอากาศ ห้องเครื่องลิฟต์ ถังเก็บน้ำพื้นที่หนีไฟทางอากาศ ห้องปั๊ม บันได ST-1C และบันได ST-2C

ทาวเวอร์ D

ชั้นที่ 5-17 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 22 ห้อง/ชั้น ห้องขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้าโถงทางเดิน ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ผู้พิการ/ลิฟต์ดับเพลิง โถงลิฟต์ผู้พิการ/โถงลิฟต์ดับเพลิง พื้นที่หลบภัย บันได ST-1D และบันได ST-2D

ชั้นที่ 18-20 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 20 ห้อง/ชั้น ห้องขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้าโถงทางเดิน ลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ผู้พิการ/ลิฟต์ดับเพลิง

	โรงแปลงผู้พิการ/โรงแปลงดัดแปลง พื้นที่หลบภัย บันได ST-1D และบันได ST-2D
ชั้นที่ 21-22	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 18 ห้อง/ชั้น ห้องขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โรงแทางเดิน ลิฟต์โดยสาร โรงแปลงโดยสาร ลิฟต์ผู้พิการ/ลิฟต์ดัดแปลง โรงแปลงผู้พิการ/โรงแปลงดัดแปลง บันได ST-1D และบันได ST-2D
ชั้นที่ 23	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 15 ห้อง ห้องขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โรงแทางเดิน ลิฟต์โดยสาร โรงแปลงโดยสาร ลิฟต์ผู้พิการ/ลิฟต์ดัดแปลง โรงแปลงผู้พิการ/โรงแปลงดัดแปลง พื้นที่หลบภัย บันได ST-1D บันได ST-2D และบันได ST-3D
ชั้นที่ 24-27	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 16 ห้อง/ชั้น ห้องขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โรงแทางเดิน ลิฟต์โดยสาร โรงแปลงโดยสาร ลิฟต์ผู้พิการ/ลิฟต์ดัดแปลง โรงแปลงผู้พิการ/โรงแปลงดัดแปลง พื้นที่หลบภัย บันได ST-1D และบันได ST-3D
ชั้นที่ 28-31	ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 14 ห้อง/ชั้น ห้องขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า โรงแทางเดิน ลิฟต์โดยสาร โรงแปลงโดยสาร ลิฟต์ผู้พิการ/ลิฟต์ดัดแปลง โรงแปลงผู้พิการ/โรงแปลงดัดแปลง พื้นที่หลบภัย บันได ST-1D และบันได ST-3D
ชั้นที่ 32	ประกอบด้วย ห้องออกกำลังกาย ห้องขยะประจำชั้น ห้องไฟฟ้า ห้องอาบน้ำ สุนัข โรงแทางเดิน ลิฟต์โดยสาร โรงแปลงโดยสาร ลิฟต์ผู้พิการ/ลิฟต์ดัดแปลง โรงแปลงผู้พิการ/โรงแปลงดัดแปลง พื้นที่หลบภัย ห้องน้ำชาย ห้องน้ำหญิง ห้องน้ำผู้พิการฯ ห้องโยคะ ระเบียงสระ สระว่ายน้ำสำหรับสัตว์เลี้ยง ห้องปั้มน้ำสระ บันได ST-1D บันได ST-3D และพื้นที่จัดสวน
ชั้นห้องเครื่อง	ประกอบด้วย ทางเดิน ห้องเครื่องลิฟต์ห้องปั้ม ถังเก็บน้ำ พื้นที่หนีไฟทางอากาศ บันได ST-1D และบันได ST-3D

ทั้งนี้ พื้นที่ในแต่ละชั้นของอาคารชุดพักอาศัย ที่ระบุเป็นระเบียบโครงการได้นับเป็นพื้นที่ใช้สอยของโครงการพร้อมทั้งระบุคำว่า “ระเบียบ”

สำหรับพื้นที่ภายนอกอาคารบริเวณชั้นล่าง โครงการจัดให้มีทางรถวิ่ง พื้นที่สีเขียว บ่อหน่วงน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสียระบบระบายน้ำ (ท่อระบายน้ำ บ่อพักน้ำ บ่อดักขยะ บ่อตรวจสอบคุณภาพน้ำ) และรั้วโครงการ

สำหรับปริมาณผู้พักอาศัยภายในโครงการ ประเมินโดยใช้ตามค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดให้ “อาคารอยู่อาศัยรวม /อาคารชุดพักอาศัย ให้พิจารณาจำนวนผู้พักอาศัย โดยพิจารณาจากพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) กรณีที่พื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร ให้คิดผู้พักอาศัย 3 คน และกรณีที่พื้นที่ใช้สอยเกินกว่า 35 ตารางเมตร ให้คิดผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป รวมทั้งจำนวนพนักงาน” ทั้งนี้หากพื้นที่ใช้สอยในแต่ละห้องพักภายในโครงการมีขนาดเกินกว่า 35 ตารางเมตร ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ จะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องพักประกอบด้วย โดยกำหนดให้ 1 ห้องนอน มีผู้พักอาศัย 2 คน แต่หากพบว่าเมื่อประเมินแล้ว มีผู้พักอาศัยน้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจะใช้ตามจำนวนผู้พักอาศัยที่กำหนดแทน

2.3 ผังบริเวณของโครงการ

โครงการ นิว เอปิค อโศก-พระราม 9 (Nue Epic Asok-Rama 9) อาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) จำนวน 1 อาคาร ประกอบด้วย 4 ทาวเวอร์ (ทาวเวอร์ A ความสูง 47 ชั้น ทาวเวอร์ B ความสูง 47 ชั้น ทาวเวอร์ C ความสูง 34 ชั้น และทาวเวอร์ D ความสูง 32 ชั้น) มีห้องชุดพักอาศัย จำนวน 3,107 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 9 ห้อง โดยจัดให้มีที่จอดรถจำนวน 1,410 คัน (แบ่งออกเป็นที่จอดรถยนต์ปกติจำนวน 1,341 คัน ที่จอดรถอัตโนมัติจำนวน 51 คัน และที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราจำนวน 18 คัน) โดยออกแบบให้เป็นที่จอดรถยนต์ทั้งภายนอกและภายในอาคาร ซึ่งที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร อยู่บริเวณชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 4 นอกจากนี้ จัดให้มีที่จอดรถยนต์สาธารณะ จำนวน 15 คัน ซึ่งอยู่ภายนอกอาคารทั้งหมด ดังแสดงผังบริเวณโครงการไว้ใน

อนึ่ง ทางเข้า-ออกของโครงการ อยู่ทางด้านทิศใต้ ซึ่งโครงการจะขออนุญาตเชื่อมทางเข้า-ออกความกว้าง 8.00 เมตร เชื่อมกับถนนอโศก-ดินแดง มีเขตทางหน้าแปลงที่ดินโครงการกว้าง 30.00 เมตร

2.4 การบริหารโครงการ

2.4.1 การจดทะเบียนอาคารชุด

โครงการ นิว เอปิค อโศก-พระราม 9 (Nue Epic Asok-Rama 9) มีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) จำนวน 1 อาคาร ประกอบด้วย 4 ทาวเวอร์ (ทาวเวอร์ A ความสูง 47 ชั้น ทาวเวอร์ B ความสูง 47 ชั้น ทาวเวอร์ C ความสูง 34 ชั้น และทาวเวอร์ D ความสูง 32 ชั้น) มีห้องชุดพักอาศัยจำนวน 3,107 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์จำนวน 9 ห้อง โดยจัดให้มีที่จอดรถจำนวน 1,410 คัน (แบ่งออกเป็นที่จอดรถยนต์ปกติจำนวน 1,341 คัน ที่จอดรถอัตโนมัติจำนวน 51 คันและที่จอดรถสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชราจำนวน 18 คัน)

ภายหลังจากโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ จะดำเนินการจดทะเบียนอาคารชุด 1 อาคารชุด และจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดห้องแรก โดยสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 ของทาวเวอร์ C ขนาดพื้นที่ 150.00 ตารางเมตร ดังแสดงแบบขยายและตำแหน่งที่ตั้งห้องนิติบุคคลอาคารชุดใน

รายละเอียดการบริหารจัดการจดทะเบียนอาคารชุด มีดังนี้

1) การจำแนกทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลาง

การจดทะเบียนทรัพย์สินของโครงการ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 สามารถจำแนกทรัพย์สินของโครงการได้ดังนี้

- **ทรัพย์สินส่วนบุคคล** หมายถึง ห้องชุดรวมทั้งสิ้น 3,116 ห้อง (แบ่งเป็น ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 3,107 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์จำนวน 9 ห้อง) ซึ่งจัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องแต่ละรายดังนี้

- (1) ทาวเวอร์ A ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 903 ห้อง
- (2) ทาวเวอร์ B ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 997 ห้อง
- (3) ทาวเวอร์ C ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 678 ห้อง
- (4) ทาวเวอร์ D ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 529 ห้อง
- (5) ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 9 ห้อง
- (6) ระบบสาธารณูปโภคภายในห้องชุด อาทิ ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร, ระบบสุขาภิบาล, ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

- **ทรัพย์สินกลาง** หมายถึง ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินมิไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน สำหรับเจ้าของร่วมประกอบด้วยรายการต่าง ๆ ดังนี้

- (1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
 - โฉนดที่ดินเลขที่ 4298 ตั้งอยู่ตำบลดินแดง อำเภอดินแดง จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 15 ไร่ 0 งาน 19.6 ตารางวา
- (2) สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด (รวมอุปกรณ์สำนักงาน) อยู่ที่ดินชั้น 1
- (3) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้าง เพื่อความมั่นคง และเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด
 - ส่วนของอาคารชุดที่เป็นฐานราก เสาเข็ม เสาคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กคานคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังภายนอกก่ออิฐฉาบปูน
- (4) ทรัพย์สินกลางที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน
 - อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน อาทิทางเดินภายใน และภายนอกอาคาร, ทางขึ้น-ลงในอาคาร, โถงหน้าลิฟต์และลิฟต์, โถงต้อนรับชั้นล่าง, บันไดและบันไดหนีไฟ,

ทางเดินเชื่อมระหว่างห้องชุด, ห้องเครื่องปั้มน้ำ, ห้องไฟฟ้า, ห้องพักขยะ ประจำชั้น ห้องพักขยะรวม 1 ห้องพักขยะรวม 2 ห้องเครื่องไฟฟ้าหลัก ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้าหลัก พื้นที่ตั้งถังแก๊สหุงต้ม ห้องเก็บถังน้ำมันเชื้อเพลิง ห้อง CCTV ห้องควบคุมและห้องปั้มน้ำสระว่ายน้ำ

- ที่จอดรถยนต์ จำนวน 1,410 คัน แบ่งเป็นที่จอดรถยนต์ปกติ จำนวน 1,341 คัน ที่จอดรถอัตโนมัติ จำนวน 51 คัน และที่จอดรถยนต์สำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และคนชรา จำนวน 18 คัน
- ที่จอดรถยนต์สาธารณะ จำนวน 15 คัน (อยู่ภายนอกอาคารทั้งหมด)
- เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินอื่น ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด
- สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด อาทิ ระบบป้องกันและแจ้งเตือนอัคคีภัย, ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร, ระบบปรับอากาศ, ระบบระบายอากาศ, ระบบระบายน้ำ, ระบบบำบัดน้ำเสีย, ระบบป้องกันฟ้าผ่า

2.4.2 ระเบียบข้อบังคับการเลี้ยงสัตว์ในอาคารชุด (ทาวเวอร์ D)

โครงการออกแบบให้ทาวเวอร์ D สามารถเลี้ยงสัตว์ได้ ภายใต้กฎหมายท้องถิ่นและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดโครงการ โดยทาวเวอร์ D มีห้องชุดพักอาศัยจำนวน 529 ห้อง ซึ่งโครงการกำหนดให้แต่ละห้องเลี้ยงสัตว์ได้ห้องละ 1 ตัว จึงคาดว่าจะมีจำนวนสัตว์เลี้ยงสูงสุดจำนวน 529 ตัว ดังนั้น เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย และความสงบสุขในการพักอาศัยในอาคารชุดตลอดจนสุขอนามัยที่ดีปราศจากสิ่งปฏิกูลพาหะนำโรคภายในบริเวณอาคารชุดเพื่อวัตถุประสงค์ในการอยู่ร่วมกันระหว่างเจ้าของห้องชุด/หรือเจ้าของสัตว์เลี้ยง ผู้พักอาศัยและสัตว์เลี้ยง ซึ่งถือเสมือนหนึ่งสมาชิกในโครงการ เจ้าของห้องชุด และ/หรือเจ้าของสัตว์เลี้ยงทุกรายที่ประสงค์จะนำสัตว์เลี้ยงมาเลี้ยงจะต้องให้ความร่วมมือและปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับการเลี้ยงสัตว์ในอาคารชุด หรือข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

ทั้งนี้โครงการได้จัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางสำหรับสัตว์เลี้ยง โดยมีการแบ่งโซนชัดเจนไว้ที่ทาวเวอร์ D ชั้นที่ 1 เป็นพื้นที่สำหรับเลี้ยงสัตว์ (Pet Park) ชั้นที่ 4 เป็นพื้นที่สำหรับเลี้ยงสัตว์ และพื้นที่สระว่ายน้ำสำหรับสัตว์ (Pet Pool) ชั้นที่ 32

อนึ่ง โครงการจะประชาสัมพันธ์ให้กับผู้ที่สนใจซื้อห้องทราบตั้งแต่ต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจซื้อ ซึ่งจะมีการระบุว่าโครงการอนุญาตให้ทาวเวอร์ D สามารถเลี้ยงสัตว์ได้ ภายใต้กฎหมายท้องถิ่นและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดโครงการ รวมถึงระบุบทลงโทษกรณีฝ่าฝืนข้อกำหนดและเงื่อนไขใน

การเลี้ยงสัตว์เลี้ยงสัตว์ภายในห้องชุดที่เป็นเหตุก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่เจ้าของร่วมท่านอื่น รวมทั้งผู้พักอาศัยข้างเคียงโดยรอบโครงการ

2.5 พื้นที่สีเขียว และทัศนียภาพ

การออกแบบพื้นที่สีเขียวจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในแต่ละส่วนอย่างเพียงพอ โดยโครงการได้มีการออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวรวมทั้งหมด 11,718.81 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่สีเขียวที่โครงการนำมาคิดเป็นพื้นที่สีเขียวรวมของโครงการจะมีความกว้างของพื้นที่ปลูกไม่น้อยกว่า 1 เมตร ไม่ซ้อนทับกับงานระบบสุขาภิบาลของโครงการ และอยู่นอกแนวอาคารปกคลุมดิน โดยการจัดพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ แบ่งเป็น

- พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง ขนาด 5,813.40 ตารางเมตร จัดไว้บริเวณภายนอกอาคารทั้งหมด อีกทั้งโครงการจัดให้มีสวนส่วนกลางสำหรับให้สัตว์เลี้ยงเข้าได้ (Pet Park) ไว้บริเวณพื้นที่สีเขียวชั้นล่างด้านทิศเหนือของโครงการ

- พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 4 ของทาวเวอร์ C และ D ขนาด 2,137.81 ตารางเมตร บริเวณนอกแนวอาคาร
- พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 5 ของทาวเวอร์ A และ B ขนาด 2,688.69 ตารางเมตร บริเวณนอกแนวอาคาร
- พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 32 ของทาวเวอร์ D ขนาด 53.09 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 34 ของทาวเวอร์ C ขนาด 99.61 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวชั้นที่ 47 ของทาวเวอร์ A และ B ขนาด 121.52 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวชั้นห้องเครื่อง ของทาวเวอร์ A ขนาด 329.49 ตารางเมตร
- พื้นที่สีเขียวชั้นห้องเครื่อง ของทาวเวอร์ B ขนาด 475.20 ตารางเมตร

นอกจากนี้ โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวแนวตั้ง (Green Wall) ทั้ง 2 ฟัง (ด้านทิศตะวันออกและทิศตะวันตก) ในบริเวณผนังด้านนอกของอาคารจอดรถ ชั้นที่ 2-5 เพื่อเพิ่มทัศนียภาพ และช่วยการดูดซับมลพิษและฝุ่นที่เกิดจากบริเวณชั้นจอดรถบนอาคารจอดรถ

2.6 การดำเนินการระยะการก่อสร้าง

สภาพพื้นที่โครงการปัจจุบัน (เดือนมิถุนายน 2568) เป็นพื้นที่ว่าง พื้นคอนกรีต และสำนักงานขายชั่วคราวซึ่งก่อนดำเนินการก่อสร้างจะต้องรื้อถอนพื้นคอนกรีตและปรับพื้นที่ภายในโครงการเป็นระยะเวลา 1 เดือน จากนั้นจะดำเนินการก่อสร้างใช้เวลาทั้งสิ้นประมาณ 36 เดือน (ดังแสดงในตารางที่ 2.12.1-1) สำหรับสำนักงานขายชั่วคราว ซึ่งไม่ใช่ส่วนหนึ่งของโครงการ และเป็นอาคารที่ไม่เข้าข่ายที่ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) คาดว่าจะรื้อถอนสำนักงานขายชั่วคราวประมาณ 1 เดือนในช่วงปี พ.ศ. 2570

2.6.1 ขั้นตอนการดำเนินการรื้อถอน และการก่อสร้าง

ขั้นตอนการดำเนินการรื้อถอน

โครงการจะเริ่มดำเนินการรื้อถอนพื้นคอนกรีต พร้อมปรับพื้นที่ให้แล้วเสร็จก่อนก่อสร้างอาคาร โดยมีระยะเวลาในการรื้อถอนประมาณ 1 เดือน ทั้งนี้ จะใช้วิธีการรื้อถอนพื้นคอนกรีตที่มีระยะคิดประชิดอาคารข้างเคียงด้วยวิธี Saw Cutตัดพื้นคอนกรีตเป็นชิ้น ๆ หลังจากนั้นจะใช้รถลากแผ่นคอนกรีตออกมาให้มีระยะห่างมากกว่า 5.0 เมตร จึงใช้รถตักแบบตักด้านหน้า (Excavator) ตักแผ่นคอนกรีตขึ้นรถบรรทุก สำหรับพื้นคอนกรีตบริเวณอื่น ๆ จะรื้อถอนด้วยรถตักแบบตักด้านหน้า (Excavator) ดัดตั้งหัวสกัดคอนกรีต ทำการขุดและย่อยพื้นคอนกรีตเป็นชิ้นส่วนเล็ก ๆ ก่อนตักแผ่นคอนกรีตขึ้นรถบรรทุก แล้วทยอยขนออกจากโครงการด้วยรถบรรทุก

ขั้นตอนการดำเนินการก่อสร้าง

1) งานเสาเข็ม และงานโครงสร้างฐานราก : โครงการจะมีการก่อสร้างฐานรากโดยใช้เสาเข็มเจาะชนิดเปียก สำหรับการป้องกันการพังทลายของดินในช่วงการก่อสร้าง ซึ่งจะเกิดขึ้นจากการขุดฐานรากและการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคที่ฝังอยู่ใต้ดินนั้น จัดให้มีระบบป้องกันการพังทลายของดินโดยใช้ Sheet Pile และในบริเวณที่ก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคใต้ดินติดกับอาคารข้างเคียงจะเสริมด้วยเสาเข็มดินซีเมนต์ (Soil Cement Column) ในการป้องกันการเคลื่อนตัวของดิน

สำหรับการป้องกันการพังทลายของดินในช่วงการก่อสร้าง ซึ่งจะเกิดขึ้นจากการขุดเปิดหน้าดินเพื่อทำชั้นใต้ดิน ฐานราก และการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคที่ฝังอยู่ใต้ดิน โดยในการก่อสร้างงานใต้ดินดังกล่าว โครงการจัดให้มีระบบป้องกันการพังทลายของดินโดยใช้ Sheet Pile และในบริเวณที่ก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคใต้ดินติดกับอาคารข้างเคียงจะเสริมด้วยเสาเข็มดินซีเมนต์ (Soil Cement Column)

ในการขุดดินเพื่อการก่อสร้างโครงการจะมีปริมาณดินขุดจากการก่อสร้าง ดังนี้

- ดินขุดจากการทำงานเสาเข็มเจาะ ประมาณ 35,266.56 ลูกบาศก์เมตร
- ดินขุดจากการทำงานฐานราก ประมาณ 10,048.64 ลูกบาศก์เมตร
- ดินขุดจากบ่อเก็บน้ำและบ่อบำบัดน้ำเสียภายในโครงการ ประมาณ 8,307.50 ลูกบาศก์เมตร
- ดินขุดจากบ่อหน่วงน้ำและบ่อบำบัดน้ำเสีย ประมาณ 5,680.19 ลูกบาศก์เมตร

รวมปริมาณดินขุด รวมทั้งหมด 59,302.90 ลูกบาศก์เมตร ซึ่งโครงการจะนำดินจากส่วนนี้ถมกลับภายในโครงการ ประมาณ 7,181.20 ลูกบาศก์เมตร ทำให้คงเหลือดินส่วนเกินที่ต้องนำออกจากพื้นที่โครงการ ประมาณ 52,121.70 ลูกบาศก์เมตร

โดยโครงการนำดินที่ขนออกไปถมบนโฉนดที่ดินเลขที่ 470 เลขที่ดิน 2 ตั้งอยู่ที่ตำบลบางโคลง อำเภอบางพลีจังหวัดสมุทรปราการ มีขนาดที่ดินรวม 53-0-98.7 ไร่ หรือ 85,194.80 ตารางเมตร ที่ดินดังกล่าว

เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทบางนา อัลโลแอนซ์ จำกัด ซึ่งยินยอมให้บริษัท เวอร์ติคอล พระราม 9 อัลโลแอนซ์ 1 จำกัด ใช้สถานที่ดังกล่าวเพื่อนำดินของโครงการไปถมได้

2) งานโครงสร้างอาคาร: โครงการใช้วิธีการก่อสร้างผนังโครงการแบบ Precast หรือผนังก่ออิฐมวลเบาจะเริ่มจากงานก่อสร้างงานสาธารณูปโภคใต้ดินก่อน แล้วตามด้วยงานก่อสร้างตัวอาคาร ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความมั่นคงแข็งแรงและปลอดภัยแก่คนงานก่อสร้างและผู้พักอาศัยใกล้เคียงโครงการ ดังนั้น เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างการก่อสร้าง โครงการจึงกำหนดให้มีมาตรการป้องกันผลกระทบด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยต่อคนงานและความปลอดภัยต่อผู้พักอาศัยใกล้เคียงพื้นที่โครงการ แสดงรายละเอียดไว้ในในมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เสนอไว้ในรายงานฯ

3) งานระบบสาธารณูปโภค และงานสถาปัตยกรรม : งานวางระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ระบบน้ำใช้ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบไฟฟ้า และระบบโทรศัพท์ เป็นต้น ทั้งภายในและภายนอกโครงการจากนั้นเริ่มดำเนินการตกแต่งรายละเอียดภายในอาคารก่อน โดยการตกแต่งพื้นห้อง ปูผนัง ฝ้าเพดาน ประตู และหน้าต่าง เป็นต้น

4) งานภูมิสถาปัตย์ และงานเก็บทำความสะอาด : เมื่อดำเนินงานตกแต่งภายในใกล้เสร็จแล้ว จะเริ่มดำเนินการตกแต่งภายนอก งานถนน และการจัดสวนหย่อม และดำเนินการจัดเก็บสถานที่และทำความสะอาดโดยจะมีการรื้อถอนที่เก็บวัสดุอุปกรณ์และกำจัดเศษวัสดุอุปกรณ์และมูลฝอยต่าง ๆ

2.6.2 คนงานก่อสร้าง

ในการก่อสร้างโครงการจะใช้คนงานจำนวนทั้งสิ้น 900 คน แบ่งเป็น ชาย 720 คน และหญิง 180 คน โดยคนงานทั้งหมดจะพักอาศัยอยู่นอกโครงการ ซึ่งผู้รับเหมาจะเป็นผู้จัดหาที่พักให้กับคนงานและรถบริการรับส่งคนงานนอกจากนี้ ผู้รับเหมาจะต้องควบคุมดูแลการพักอาศัยของคนงานให้อยู่ในความสงบเรียบร้อยและไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียงบริเวณบ้านพักคนงาน

2.6.3 น้ำใช้ในระยะก่อสร้าง

น้ำใช้สำหรับโครงการในช่วงก่อสร้าง จะใช้น้ำจากการประปานครหลวง โดยน้ำใช้ในช่วงก่อสร้างสามารถจำแนกออกเป็น 2 ประเภท คือ น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้าง (ไป-กลับ ไม่มีการพักค้างคืนในพื้นที่ก่อสร้าง) และน้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง รวมปริมาณการใช้น้ำในช่วงก่อสร้างประมาณ 55.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน รายละเอียดมีดังนี้

1) น้ำใช้เพื่อการอุปโภคและบริโภคของคนงานก่อสร้างในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ

ประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดย สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้มีอัตราการใช้น้ำไม่น้อยกว่า 50 ลิตร/คน/วัน

จำนวนคนงาน	=	900	คน
อัตราการใช้น้ำ	=	50	ลิตร/คน/วัน
ดังนั้น ปริมาณน้ำใช้	=	$(900 \times 50) / 1,000$	
	=	45.00	ลูกบาศก์เมตร/วัน

2) น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง

น้ำใช้เพื่อการก่อสร้าง ได้แก่ น้ำใช้เพื่อการผสมปูนซีเมนต์ การฉีดพรมบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง การทำความสะอาดเครื่องมือ เครื่องใช้ต่าง ๆ เป็นต้น โดยส่วนนี้จะมีประมาณ 10 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2.6.4 การบำบัดน้ำเสีย

ในเขตพื้นที่ก่อสร้าง โครงการได้จัดให้สวัสดิการขั้นต่ำเกี่ยวกับสุขภาพอนามัยของคนงานจำนวน 900 คนแบ่งเป็น ชาย 720 คน และหญิง 180 คน โดยออกแบบจำนวนห้องน้ำ ห้องส้วม และอ่างล้างมือสำหรับคนงาน แยกออกจากกัน มีความสอดคล้องและเป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 63 (พ.ศ.2551) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารพ.ศ. 2522 แบ่งออกเป็น

- ห้องน้ำห้องส้วม สำหรับคนงานชาย จำนวน 30 ห้อง (ไม่น้อยกว่า 16 ห้อง)
- ห้องน้ำห้องส้วม สำหรับคนงานหญิง จำนวน 10 ห้อง (ไม่น้อยกว่า 5 ห้อง)
- อ่างล้างมือ สำหรับคนงานชาย จำนวน 14 อ่าง (ไม่น้อยกว่า 14 อ่าง)
- อ่างล้างมือ สำหรับคนงานหญิง จำนวน 4 อ่าง (ไม่น้อยกว่า 3 อ่าง)

เนื่องจากคนงานไม่ได้พักในพื้นที่โครงการ ดังนั้น ปริมาณน้ำเสียของคนงานจะมีจำนวนเท่ากับ 45.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน (คำนวณจากร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้) ทั้งนี้จะไม่นำน้ำใช้ในส่วนของการก่อสร้างมาคิดรวม เนื่องจากส่วนใหญ่หมดไปกับการก่อสร้าง ส่วนที่เหลือซึ่งมีปริมาณเล็กน้อยปล่อยให้ซึมลงดินและแห้งไปเองตามธรรมชาติ โดยโครงการจะจัดให้มีถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป จำนวน 2 ชุด ขนาดรวมไม่น้อยกว่า 45.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน สามารถรองรับน้ำเสียจากห้องน้ำที่จะเกิดขึ้นภายในพื้นที่โครงการได้อย่างเพียงพอ ก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนอัสก-ดินแดงต่อไป

นอกจากนี้ในช่วงก่อสร้างโครงการต้องมีการติดตามตรวจสอบมาตรฐานน้ำทิ้งที่ระบบออกจากโครงการตามประกาศคณะกรรมการสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด พ.ศ. 2567 เป็นประจำทุกเดือน เพื่อประเมินประสิทธิภาพของระบบบำบัดน้ำเสียรวมและหาแนวทางวิธีแก้ไขปัญหา กรณีที่น้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดไม่ได้ตามค่ามาตรฐาน

อีกทั้ง โครงการกำหนดให้มีการควบคุมดูแลถึงบ้ำบดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลของคณงานก่อสร้างออกจากพื้นที่โครงการ ทั้งนี้ ภายหลังจากการดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ โครงการจะดำเนินการรื้อถอนห้องส้วมสำหรับคณงานและถึงบ้ำบดน้ำเสียสำเร็จรูป ซึ่งโครงการกำหนดให้ผู้รับเหมาเป็นผู้รับผิดชอบในการรื้อถอนซึ่งจะนำส่งไปทำลายทิ้ง หรือกลับมาใช้ใหม่ในพื้นที่ก่อสร้างอื่นต่อไป โดยมีมาตรการดังนี้

- กำหนดให้ผู้รับเหมา ใช้ห้องส้วมแบบถอดประกอบ (Knock Down) ด้านล่างติดตั้งถึงบ้ำบดน้ำเสียสำเร็จรูป และในการรื้อถอนกำหนดให้นำเศษวัสดุที่ได้จากการรื้อถอนห้องส้วมสำหรับคณงาน กลับมาใช้ใหม่ในพื้นที่ก่อสร้างอื่นต่อไป ได้แก่ เหล็ก ไม้และอะลูมิเนียม โถส้วม สายไฟ วงกบ และบานประตู สำหรับการรื้อถอนถึงบ้ำบดน้ำเสียสำเร็จรูป ประสานให้รถสูบล้างสิ่งปฏิกูลของหน่วยงานราชการเข้ามาสูบล้างสิ่งปฏิกูลออกจากถึงบ้ำบดน้ำเสียสำเร็จรูป แล้วจึงทำการรื้อถอนนำกลับมาใช้ใหม่ในพื้นที่ก่อสร้างอื่นต่อไปและทำความสะอาดพื้นที่ให้เรียบร้อยตามเดิม

- ในกรณีที่ถึงบ้ำบดน้ำเสียไม่มีการแตกชำรุดเสียหาย โดยก่อนขุดถึงบ้ำบดน้ำเสียขึ้นมานั้น จะต้องแจ้งสำนักงานเขตหรือบริษัทที่ได้รับอนุญาตให้เข้ามาสูบล้างตะกอนภายในถึงออกให้หมดก่อนดำเนินการรื้อย้าย ตัวถึงบ้ำบดน้ำเสีย จะนำไปดำเนินการติดตั้งในพื้นที่อื่นต่อไป

ในกรณีที่ถึงบ้ำบดน้ำเสียมีการแตกชำรุดเสียหาย ก่อนขุดถึงบ้ำบดน้ำเสียขึ้นมานั้น จะต้องแจ้งสำนักงานเขตหรือบริษัทที่ได้รับอนุญาตให้เข้ามาสูบล้างตะกอนภายในถึงออกให้หมด ก่อนดำเนินการรื้อย้าย และตัวถึงบ้ำบดน้ำเสียที่เสียหายนั้น กำหนดให้ผู้รับเหมาประสานบริษัทรับกำจัดที่มีใบอนุญาต เช่น บริษัท อินทรี อีโคไซเคิล จำกัด บริษัท โก กรีน เวส เมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นต้น มารับไปกำจัดต่อไป ทั้งนี้ โครงการต้องมีการตรวจสอบที่ระบายน้ำสาธารณะบริเวณข้างเคียง หากมีการรั่วไหลของน้ำเสียหรือตะกอนไปยังที่ระบายน้ำสาธารณะ โครงการต้องจัดให้มีพนักงานทำความสะอาด เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและผู้พักอาศัยบริเวณใกล้เคียง

2.6.5 การระบายน้ำ

ในการก่อสร้างโครงการกรณีที่ดินตก โครงการจะควบคุมการระบายน้ำ โดยจัดให้มีที่ระบายน้ำชั่วคราวเป็นท่อ คสล. ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว ความลาดเอียง 1 : 200 รอบพื้นที่โครงการ รวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อพักน้ำชั่วคราว และบ่อดักขยะ เพื่อให้เศษดินตกตะกอน และกำจัดขยะที่ปนมากับน้ำ ก่อนระบายน้ำจากบ่อดักขยะออกสู่ที่ระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าโครงการต่อไป ทั้งนี้ เพื่อให้การระบายน้ำสามารถระบายน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพตลอดระยะก่อสร้าง โครงการจะต้องจัดให้มีเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสภาพที่ระบายน้ำ บ่อดักน้ำชั่วคราว และตะแกรงดักเศษขยะไม่ให้มีวัสดุหรือสิ่งของร่วงลงไปกีดขวางการระบายน้ำ อีกทั้งจัดให้มีเครื่องสูบน้ำประจำพื้นที่ก่อสร้างเพื่อช่วงเร่งระบายน้ำออกสู่ภายนอก และป้องกันน้ำจากโครงการไหลเข้าแปลงที่ดินข้างเคียง

2.6.6 การคมนาคม

ในช่วงก่อสร้างคาดว่าจะมีปริมาณรถเข้า-ออกโครงการ ดังนี้

- รถรับ-ส่งคนงานก่อสร้าง ใช้รถบรรทุก 6 ล้อ
- รถขนส่งวัสดุก่อสร้าง ใช้รถบรรทุก 10 ล้อ
- รถขนส่งดิน ใช้รถบรรทุกขนาดใหญ่ ใช้รถบรรทุก 10 ล้อ
- รถคอนกรีตผสมเสร็จ ใช้รถบรรทุก 10 ล้อ
- รถบรรทุก ใช้รถบรรทุก 10 ล้อ

อนึ่ง ในการขนส่งดินจะมีเฉพาะในช่วง 1-8 เดือนแรกของการก่อสร้างโครงการเท่านั้น โดยโครงการจัดให้มีที่จอดรถและทางวิ่งรถไว้ในโครงการ นอกจากนี้โครงการได้วางแผนให้ทำการขนส่งนอกช่วงเวลาเร่งด่วน และจัดหาที่พักคนงานให้ใกล้กับพื้นที่โครงการ เพื่อลดปัญหาการจราจรของโครงการ การจราจรโดยรอบพื้นที่โครงการ และจัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลความปลอดภัย เพื่อคอยอำนวยความสะดวกด้านการจราจร เมื่อมีการเข้า-ออกโครงการ

ทั้งนี้ ในช่วงที่มีการเทคอนกรีตฐานรากขนาดใหญ่ โครงการจัดพื้นที่สำหรับจอดรถคอนกรีตผสมเสร็จไว้ภายในพื้นที่โครงการให้เพียงพอ เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการเทคอนกรีตปริมาณมาก ๆ เช่น Mat foundation ในช่วงการทำเสาเข็มส่งผลกระทบต่อบริเวณพื้นที่ข้างเคียง

2.6.7 การจัดการมูลฝอย

1) ปริมาณมูลฝอยจากการก่อสร้าง

อัตราการผลิตของเสียจากการก่อสร้างมีค่าอยู่ในช่วง 45.28 - 67.18 กิโลกรัม/ตารางเมตร โดยมีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 56.23 กิโลกรัม/ตารางเมตร (กรมควบคุมมลพิษ มหาวิทยาลัยมหิดล และ German Technical Cooperation, 2550.) ดังนั้น โครงการซึ่งมีพื้นที่อาคารรวมทุกอาคาร 200,627.00 ตารางเมตร จะมีปริมาณมูลฝอยที่เกิดจากกิจกรรมการก่อสร้างสามารถคำนวณได้ดังนี้

พื้นที่อาคารรวม	=	200,627.00	ตร.ม.
อัตรามูลฝอยจากการก่อสร้างเฉลี่ย	=	56.23	กก./ตร.ม.
ดังนั้น ปริมาณมูลฝอยที่เกิดจากการก่อสร้าง	=	200,627.00 x 56.23	
	=	11,281,256.2	กก.
	≈	11,282	ตัน

ทั้งนี้ ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมการก่อสร้าง รวมประมาณ 11,282 ตัน สามารถประเมินองค์ประกอบหลัก (ร้อยละโดยน้ำหนัก) ดังแสดงปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นและวิธีการจัดการมูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้างแต่ละประเภท

โครงการจะกำหนดรายละเอียดการจัดการมูลฝอยและเศษวัสดุก่อสร้าง ไว้ในสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมา โดยกำหนดให้ผู้รับเหมาเป็นผู้รับผิดชอบนำวัสดุจากการก่อสร้างที่ต้องการทำลายหรือไม่สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ได้ เช่น คอนกรีต ส่งไปกำจัดที่ศูนย์กำจัดวัสดุจากการก่อสร้างอ่อนนุช โดยปฏิบัติตามเงื่อนไขของศูนย์ฯ ส่วนมูลฝอยทั่วไปโครงการจะประสานสำนักงานเขตดินแดงหรือบริษัทเอกชนที่ได้รับอนุญาตกำจัดมูลฝอยนำไปกำจัดอย่างถูกต้องต่อไป โดยการจัดการมูลฝอยจากกิจกรรมการก่อสร้าง มีรายละเอียดดังนี้

(1) มูลฝอยที่โรงกำจัดและแปรรูปมูลฝอยจากการก่อสร้าง ศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุชรับกำจัดได้แก่คอนกรีต ปริมาณ 6,511.97 ตัน จะกำหนดให้ผู้รับเหมาส่งไปเข้ากระบวนการแปรรูป แล้วนำกลับมาใช้ประโยชน์(Recycling) ที่โรงกำจัดและแปรรูปมูลฝอยจากการก่อสร้าง ศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุช โดยปฏิบัติตามเงื่อนไขของศูนย์ฯ พร้อมทั้งจัดบันทึกปริมาณมูลฝอยที่นำไปกำจัด และเก็บหลักฐานการชำระค่าจัดเก็บของศูนย์กำจัดมูลฝอยไว้ที่สำนักงานก่อสร้าง ทั้งนี้ โครงการกำหนดให้

- ผู้รับเหมาก่อสร้างต้องตรวจสอบปริมาณมูลฝอย ที่บันทึกกับใบเสร็จรับเงินของศูนย์อ่อนนุชให้ตรงกัน และต้องแสดงหลักฐานการชำระค่าจัดเก็บของศูนย์กำจัดมูลฝอยอ่อนนุช โดยรายงานผลการดำเนินการให้สำนักงานเขตดินแดงรับทราบทุกเดือน ตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง

- ผู้รับเหมาจะต้องระบุไว้ในรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Monitoring Report) ทุก 6 เดือน และเสนอรายงานต่อสำนักงานเขตดินแดง ตามที่ระบุในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 มาตรา 51/5 ต่อไป

(2) มูลฝอยที่นำกลับมาใช้ซ้ำได้ ได้แก่ เหล็ก และไม้ ผู้รับเหมาจะนำไปใช้ในงานอื่นที่เหมาะสม หรือจำหน่ายแก่ผู้รับซื้อ

(3) มูลฝอยที่ไม่อยู่ในขอบเขตการกำจัดของโรงกำจัดและแปรรูปมูลฝอยจากการก่อสร้างอ่อนนุช และมูลฝอยอื่น ๆ กำหนดให้ผู้รับเหมาประสานงานกับสำนักงานเขตดินแดงหรือบริษัทเอกชนที่ได้รับอนุญาตกำจัดมูลฝอยนำไปกำจัดอย่างถูกต้องต่อไป โดยรายงานผลการดำเนินการให้สำนักงานเขตดินแดงรับทราบทุกเดือนตลอดระยะเวลาการก่อสร้าง พร้อมระบุไว้ในรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Monitoring Report) ทุก 6 เดือน และเสนอรายงานต่อสำนักงานเขตดินแดง ตามที่ระบุในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2561 มาตรา 51/5 ต่อไป

2) ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากคนงานก่อสร้าง ภายในพื้นที่ก่อสร้าง

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากคนงานก่อสร้าง มีอัตราการเกิดมูลฝอย 1 กิโลกรัม/วัน/คน (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560) ดังนั้น ในระยะก่อสร้าง โครงการมีจำนวนคนงานก่อสร้างสูงสุดจำนวน 900 คน จะมีปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้นจากคนงานก่อสร้างประมาณ 900 กิโลกรัม/วัน ซึ่งมีองค์ประกอบของขยะมูลฝอยจากแหล่งกำเนิดประเภทครัวเรือน โดยอ้างอิงข้อมูลจากกองจัดการกากของเสียและสารอันตราย กรมควบคุมมลพิษ (พ.ศ.2565)

3) ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากคนงานก่อสร้าง นอกพื้นที่ก่อสร้าง (บริเวณที่พักคนงาน)

ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นจากคนงานก่อสร้าง นอกพื้นที่ก่อสร้าง (บริเวณที่พักคนงาน) มีอัตราการเกิดมูลฝอย 1 กิโลกรัม/วัน/คน (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 2560) ดังนั้น บริเวณบ้านพักคนงาน ซึ่งจะมีจำนวนคนงานก่อสร้างสูงสุดจำนวน 900 คน จะมีปริมาณมูลฝอยเกิดขึ้นจากคนงานก่อสร้างประมาณ 900 กิโลกรัม/วัน ซึ่งมีองค์ประกอบของขยะมูลฝอยจากแหล่งกำเนิดประเภทครัวเรือน โดยอ้างอิงข้อมูลจากกองจัดการกากของเสียและสารอันตราย กรมควบคุมมลพิษ (พ.ศ.2565)

2.6.8 การใช้ไฟฟ้า

การก่อสร้างโครงการ จะขอใช้บริการไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขต สามเสน โดยโครงการจะติดตั้งหม้อแปลงและมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราว สำหรับใช้ในการก่อสร้างโครงการ เพื่อป้องกันปัญหาไฟตก ซึ่งการไฟฟ้านครหลวง (กฟน.) เขตสามเสน มีความสามารถในการให้บริการได้อย่างทั่วถึง จึงสามารถให้บริการจำหน่ายกระแสไฟฟ้าให้แก่โครงการในช่วงการก่อสร้างได้อย่างเพียงพอ

2.6.9 การป้องกันอัคคีภัย

โครงการจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างภายหลังจากได้รับอนุญาตก่อสร้าง จะใช้เวลาในการรื้อถอนพื้นคอนกรีตประมาณ 1 เดือน และดำเนินการก่อสร้างโครงการ ประมาณ 36 เดือน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการทำงานของเครื่องจักร และเครื่องยนต์ โดยในการใช้เครื่องจักร เครื่องมือหรืออุปกรณ์ และเครื่องใช้ไฟฟ้าต่าง ๆ อาจเกิดปัญหาเนื่องจากการใช้อุปกรณ์ไฟฟ้าที่มีสภาพชำรุด เสียหาย รวมถึงการสูบบุหรี่ของคนงานก่อสร้าง หากทำในที่ที่ไม่เหมาะสม เช่น พื้นที่ที่อาจมีสารไวไฟชนิดสารทำละลาย (Solvent) ก็อาจเป็นเหตุให้เกิดปัญหาอัคคีภัยตามมา

ทั้งนี้โครงการกำหนดให้มีมาตรการป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอัคคีภัยและอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยภายในพื้นที่ก่อสร้าง ตามกฎกระทรวง “กำหนดมาตรฐานในการบริหารและการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานเกี่ยวกับงานก่อสร้าง พ.ศ. 2551 หมวด 3 ส่วนที่ 2

การป้องกันอัคคีภัย” ดังแสดงรายละเอียดโครงการเปรียบเทียบกับกฎกระทรวง ซึ่งผู้รับเหมาก่อสร้างจะต้องระมัดระวังและมีการควบคุมดูแลไม่ให้เกิดปัญหาเกิดขึ้น โดยจัดให้มีพื้นที่สูบน้ำหรืออ่างเก็บน้ำเป็นสัดส่วน มีการตรวจสอบและบำรุงรักษาอุปกรณ์เครื่องมือที่ใช้ระบบไฟฟ้าให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมใช้งาน และจัดให้มีถังดับเพลิงเคมีแบบมือถือประจำในพื้นที่ก่อสร้างที่สามารถหยิบใช้ได้สะดวก เพื่อป้องกันการลุกลามของเพลิงไหม้ในกรณีที่เกิดเหตุเพลิงไหม้ภายในพื้นที่โครงการรวมทั้งต้องมีการขนย้ายเศษวัสดุก่อสร้างที่ไม่ใช้งานออกจากพื้นที่ก่อสร้างเพื่อไม่ให้เป็นที่สะสมเชื้อเพลิง ซึ่งเป็นมาตรการทั่วไปที่สามารถปฏิบัติได้

2.6.10 บ้านพักคนงาน

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

โครงการกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างบ้านพักคนงานให้สอดคล้องกับข้อกำหนดดังกล่าว และการกำหนดกฎระเบียบต่าง ๆ ในบริเวณบ้านพักคนงานไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียงบริเวณบ้านพักคนงาน ดังนี้

1) ผู้รับเหมาต้องจัดบ้านพักคนงานก่อสร้าง จำนวนอย่างน้อย 450 ห้อง (2 คน/1 ห้อง) แต่ละห้องมีขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 9 ตารางเมตร ให้เป็นไปตามมาตรฐานและแบบก่อสร้างอาคารชั่วคราวสำหรับคนงานก่อสร้างและสถานรับเลี้ยงเด็กวัยก่อนเรียน ของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์(มาตรฐาน วสท. 1010-30) พร้อมจัดให้มีรั้วรอบพื้นที่บ้านพักคนงาน และมีประตูทางเข้า-ออก จำนวน 1 ช่องทาง

2) จัดให้มีจำนวนห้องน้ำ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 63 (พ.ศ. 2551) และจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียที่สามารถรองรับน้ำเสียจากห้องน้ำที่จะเกิดขึ้นภายในบ้านพักคนงานได้อย่างเพียงพอ

3) จัดให้มีเจ้าหน้าที่ดูแลความปลอดภัย ประจำในพื้นที่บ้านพักคนงาน ตลอด 24 ชั่วโมง เพื่อรักษาความปลอดภัยในพื้นที่และตรวจสอบการเข้า-ออกของบุคคลภายนอก

4) จัดให้มีเครื่องดับเพลิงมือถือ อย่างน้อย 1 ชุด ต่ออาคาร หรือติดตั้งไว้ในระยะทางไม่เกิน 45 เมตร

5) จัดให้มีถังรองรับมูลฝอยขนาด 240 ลิตร วางไว้บริเวณบ้านพักคนงาน เพื่อเก็บรวบรวมมูลฝอยทั้งหมดและสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยได้อย่างเพียงพอ รองรับมูลฝอยได้นาน 3-15 วัน เพื่อให้รถขนมูลฝอยของหน่วยงานท้องถิ่นในพื้นที่รับผิดชอบมาเก็บขนไปกำจัดต่อไป

6) จัดให้มีรางระบายน้ำชั่วคราว รอบพื้นที่บ้านพักคนงาน เพื่อรวบรวมน้ำเข้าสู่บ่อพักขยะเพื่อให้เศษดินตะกอน และกำจัดขยะที่ปนมากับน้ำ ก่อนระบายน้ำจากบ่อพักขยะออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะด้านหน้าบ้านพักคนงาน ต่อไป

- 7) จัดให้มีระบบไฟฟ้าแสงสว่างภายในบริเวณพื้นที่บ้านพักคนงานให้สามารถมองเห็นพื้นที่บ้านพักคนงานได้อย่างทั่วถึงในช่วงเวลากลางคืน
- 8) กำชับให้คนงานช่วยกันรักษาความสะอาดบริเวณบ้านพักคนงาน
- 9) จัดระเบียบคนงานไม่ให้ส่งผลกระทบต่อผู้พักอาศัยใกล้เคียง ดังนี้
 - ห้ามนำสุราและยาเสพติดทุกชนิดเข้ามาดื่มหรือเสพภายในพื้นที่บ้านพัก
 - ห้ามเล่นการพนันทุกชนิด
 - ห้ามส่งเสียงดังรบกวนบุคคลข้างเคียง
 - ห้ามทะเลาะวิวาทภายในพื้นที่บ้านพัก
- 10) กำหนดให้มีบทลงโทษผู้ที่กระทำผิดอย่างเข้มงวด
- 11) ติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์บริเวณด้านหน้าพื้นที่บ้านพักคนงาน โดยระบุชื่อผู้ควบคุมคนงาน เบอร์โทรศัพท์ เพื่อให้ผู้ที่อยู่โดยรอบสามารถติดต่อได้โดยตรงในกรณีที่ได้รับความสะดวก
- 12) จัดให้มีการสำรองน้ำใช้ภายในพื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้างไม่น้อยกว่า 180 ลูกบาศก์เมตร ประเมินได้จากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดย สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมกำหนดให้มีอัตราการใช้น้ำไม่น้อยกว่า 200 ลิตร/คน/วัน ดังนั้น คาดว่าปริมาณการใช้น้ำในพื้นที่บ้านพักคนงานก่อสร้างประมาณ 180.0 ลูกบาศก์เมตร/วัน

2.7 การจัดการเรื่องร้องเรียน และการชดเชยเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ

2.7.1 การรับเรื่องร้องเรียนระยะก่อสร้าง

- 1) ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน จำนวน 3 ช่องทาง ได้แก่
 - กล้องรับเรื่องร้องเรียนที่ป้อมยามหน้าพื้นที่ก่อสร้างโครงการ
 - หมายเลขโทรศัพท์ หรือ อีเมลล์ของผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียนซึ่งก่อน การก่อสร้างโครงการจะจัดให้มีเจ้าหน้าที่จากโครงการเข้าพบผู้พักอาศัยข้างเคียง เพื่อแจ้งชื่อผู้รับผิดชอบในการรับเรื่องร้องเรียนหมายเลขโทรศัพท์ และอีเมล รวมทั้งแสดงไว้ในป้ายประกาศหน้าพื้นที่ก่อสร้างโครงการ
 - แจ้งด้วยตนเองที่สำนักงานก่อสร้างโครงการที่ตั้งอยู่ภายในพื้นที่ก่อสร้างโครงการ
- 2) ขั้นตอนการรับเรื่องร้องเรียน

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

- **การแก้ไขความเสียหายเบื้องต้นโดยเจ้าของโครงการ :**
 - ในระหว่างรอขั้นตอนการสำรวจความเสียหายและพิจารณาค่าสินไหมจากบริษัทประกันภัยที่โครงการได้จัดทำกรมธรรม์ประกันความเสียหายไว้ เจ้าของโครงการจะต้องรับผิดชอบในการดำเนินการแก้ไขปัญหาล้างหรือเชยความเสียหายเบื้องต้นให้กับผู้เสียหายก่อน โดยแจ้งผลการดำเนินการแก้ไขให้ผู้เสียหายภายใน 24 ชั่วโมง โดยจัดให้มีเงินสำรองประจำโครงการ 15,000,000 บาท (สิบห้าล้านบาทถ้วน) เพื่อใช้ซ่อมแซมให้กับผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างโครงการทันที โดยมีต้องรอประกันภัย ซึ่งความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้างโครงการ ต่อผู้เสียหายทั้งหมดทั้งต่อชีวิตและทรัพย์สินภายในโครงการ รวมทั้งทรัพย์สินภายในอาคาร โครงการจะต้องรับผิดชอบทุกกรณี
- **การแก้ไขความเสียหายโดยบริษัทประกันภัย :**
 - เจ้าของโครงการได้จัดทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สินของบุคคลภายนอกเนื่องจากการก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้าย รื้อถอนอาคาร ซึ่งครอบคลุมตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามกฎหมายกระทรวงกำหนดอาคารที่ต้องทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สิน พ.ศ. 2564 โดยจะประสานงานกับบริษัทประกันภัยที่โครงการได้จัดทำกรมธรรม์ประกันความเสียหายไว้ทันที
 - สำรวจความเสียหายโดยจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 1 เดือน กรณีเร่งด่วนจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 1 สัปดาห์ นับแต่วันที่ได้รับความเสียหายเป็นเอกสาร และบริษัทประกันภัยจะต้องพิจารณาค่าสินไหม และดำเนินการชดเชยค่าเสียหายให้กับผู้เสียหายหลังจากได้รับเอกสารร้องเรียน
 - ในกรณีที่ 2 ฝ่าย ไม่สามารถตกลงกันได้ ให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท พ.ศ. 2562 และถ้าหากการดำเนินการดังกล่าวมีค่าใช้จ่าย เจ้าของโครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งหมด
- **การแก้ไขความเสียหายโดยเจ้าของโครงการ :**
 - กรณีการชดเชยเยียวยาความเสียหายที่เกิดจากการบดบังแสงอาทิตย์ การเปลี่ยนแปลงของลมการบดบังคลื่นวิทยุ/โทรทัศน์ ตั้งแต่วันที่เริ่มก่อสร้างและก่อสร้างแล้วเสร็จไปจนพ้น 1 ปี นับแต่วันที่มีการจดทะเบียนอาคารชุด หากพบว่าการก่อสร้างอาคารโครงการก่อให้เกิดผลกระทบต่อบ้าน และ/หรืออาคารข้างเคียงโครงการ ให้ตัวแทนโครงการดำเนินการเจรจาชดเชยค่าเสียหายให้กับผู้ที่ได้รับผลกระทบให้แล้วเสร็จภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่ตรวจพบว่ามีผลกระทบเกิดขึ้น

ในกรณีทั้ง 2 ฝ่ายไม่สามารถตกลงกันได้ ให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติการไต่ถาม
เกลี่ยข้อพิพาท พ.ศ. 2562 และถ้าหากการดำเนินการดังกล่าวมีค่าใช้จ่าย เจ้าของ
โครงการจะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งหมด

- การกำหนดมาตรการไม่ให้เกิดซ้ำ :

- เจ้าของโครงการทำสรุปข้อร้องเรียนเข้าสู่กระบวนการพิจารณา ประชุมทบทวน โดยผู้
ควบคุมงานร่วมกับเจ้าของโครงการเพื่อป้องกันการเกิดซ้ำทุก 3 เดือน

3) การติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์ช่วงก่อสร้างโครงการ

จัดให้มีการติดตั้งป้ายความกว้างไม่น้อยกว่า 3.6 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 4.8 เมตร เพื่อ
แจ้งการก่อสร้างโครงการ บริเวณแนวรั้วด้านหน้าโครงการ ให้เห็นอย่างชัดเจน โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) แผนงานการก่อสร้าง รายละเอียดวันและเวลาการทำงาน

(2) ตารางสรุปและตารางฉบับสมบูรณ์ของมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

(3) รายละเอียด/ พังรับเรื่องร้องเรียน และขั้นตอนการชดเชยเยียวยาผลกระทบ กรณีเกิดความ
เสียหาย

(4) สำเนาตารางกรมธรรม์ประกันภัย

(5) ระบุชื่อ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้รับผิดชอบในการควบคุมการก่อสร้าง และช่องทางรับ
เรื่องราวร้องทุกข์กับชุมชนใกล้เคียง ประกอบด้วย ชื่อ-นามสกุล ผู้รับเรื่องร้องเรียน หมายเลขโทรศัพท์
เครือข่ายสังคมออนไลน์ (Social Network) เช่น แอปพลิเคชันไลน์ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่ใกล้เคียงและสัญจร
ผ่านไปมาสามารถติดต่อได้โดยตรงในกรณีที่ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างโครงการ

2.8 การพัฒนาอาคารชุดที่ยินยอมให้เลี้ยงสัตว์ได้

2.8.1 แนวความคิดในการพัฒนาโครงการ และขอบเขตการยินยอมให้เลี้ยงสัตว์เข้ามาอยู่ในอาคารชุด

โครงการออกแบบให้ทาวเวอร์ D สามารถเลี้ยงสัตว์ได้ ภายใต้กฎหมายท้องถิ่นและข้อบังคับของนิติ
บุคคลอาคารชุดโครงการ โดยทาวเวอร์ D มีห้องชุดพักอาศัยจำนวน 529 ห้อง ซึ่งโครงการกำหนดให้แต่ละ
ห้องเลี้ยงสัตว์ได้ห้องละ 1 ตัว จึงคาดว่าจะมีจำนวนสัตว์เลี้ยงสูงสุดจำนวน 529 ตัว โดยมีข้อกำหนดจำนวน
และขนาดของสัตว์เลี้ยงที่อนุญาตให้เลี้ยงได้ ดังนั้น เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย และความสงบสุขในการ
พักอาศัยในอาคารชุดตลอดจนสุขอนามัยที่ดีปราศจากสิ่งปฏิกูลพาหะนำโรคร้ายในบริเวณอาคารชุดเพื่อ
วัตถุประสงค์ในการอยู่ร่วมกันระหว่างเจ้าของห้องชุด/หรือเจ้าของสัตว์เลี้ยง ผู้พักอาศัยและสัตว์เลี้ยง ซึ่งถือ
เสมือนหนึ่งสมาชิกในโครงการ เจ้าของห้องชุดและ/หรือเจ้าของสัตว์เลี้ยงทุกรายที่ประสงค์จะนำสัตว์เลี้ยง
มาเลี้ยงจะต้องให้ความร่วมมือและปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับการเลี้ยงสัตว์ในอาคารชุด หรือข้อบังคับนิติ
บุคคลอาคารชุด โดยมีรายละเอียดของระเบียบข้อบังคับการเลี้ยงสัตว์ในอาคารชุด (ทาวเวอร์ D)

อนึ่ง โครงการจะประชาสัมพันธ์ให้กับผู้ที่สนใจซื้อห้องทราบตั้งแต่ต้นเพื่อประกอบการตัดสินใจซื้อ ซึ่งจะมีการระบุว่าโครงการอนุญาตให้ทาวเวอร์ D สามารถเลี้ยงสัตว์ได้ ภายใต้กฎหมายท้องถิ่นและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดโครงการ รวมถึงระบุทลงโทษกรณีฝ่าฝืนข้อกำหนดและเงื่อนไขในการเลี้ยงสัตว์ภายในห้องชุดที่เป็นเหตุก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่เจ้าของร่วมท่านอื่น รวมทั้งผู้พักอาศัยข้างเคียงโดยรอบโครงการทั้งนี้ โครงการได้ระบุข้อกำหนดและในการเลี้ยงสัตว์ภายในห้องชุดให้มีความสอดคล้องกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การควบคุมการเลี้ยงหรือปล่อยสัตว์ พ.ศ. 2567

2.8.2 บริเวณที่ยินยอมให้นำสัตว์เลี้ยงเข้าพื้นที่

- 1) ออกแบบห้องชุดพักอาศัยที่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ได้ เฉพาะทาวเวอร์ D เท่านั้น
- 2) พื้นที่ส่วนกลางสำหรับให้สัตว์เลี้ยงเข้าได้ อนุญาตเฉพาะบริเวณ Pet Park หรือ Pet Zone เท่านั้นได้แก่

- พื้นที่สำหรับเลี้ยงสัตว์ (Pet Park) บริเวณ ชั้นที่ 1
- พื้นที่สำหรับเลี้ยงสัตว์ บริเวณ ชั้นที่ 4 ทาวเวอร์ D
- พื้นที่สระว่ายน้ำสำหรับสัตว์ (Pet Pool) ชั้นที่ 32 ทาวเวอร์ D

อนึ่ง บริเวณพื้นที่สีเขียวชั้นที่ 4 ของ ทาวเวอร์ D ซึ่งเป็นสวนส่วนกลางสำหรับให้สัตว์เลี้ยงเข้าได้ (Pet Park) โครงการจัดให้มีรั้วโปร่งอะลูมิเนียม โดยมีระยะห่างของการติดตั้งอะลูมิเนียม 12.5 เซนติเมตร แบ่งแยกแนวเขตสำหรับพื้นที่โซนสัตว์เลี้ยงไว้อย่างชัดเจน

2.8.3 การออกแบบอาคาร หรือห้องชุดที่เอื้อต่อการเลี้ยงสัตว์ในระบบปิด และการป้องกันผลกระทบที่จะเกิดจากสัตว์เลี้ยง

การออกแบบห้องชุดพักอาศัยภายในทาวเวอร์ D อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ได้ โครงการคำนึงถึงความปลอดภัยของสัตว์จากการรบกวนจากบนอาคาร และป้องกันการรบกวนห้องชุดพักอาศัยอื่นรวมทั้งผู้พักอาศัยบริเวณใกล้เคียง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ระเบียงป้องกันการรบกวน ออกแบบระเบียงหลังห้องให้มีซี่เหล็ก เพื่อป้องกันสัตว์เลี้ยงที่จะมุดลอดและตะแคงตัวออกได้
- 2) ผนังสำหรับป้องกันเสียง ออกแบบผนังห้องพักอาศัยในทาวเวอร์ D จะมีผนังหลายแบบ ทำให้ค่าความเป็นฉนวนของผนังแต่ละห้องจะคำนวณค่าความเป็นฉนวนเฉพาะผนังนั้น ๆ แต่โดยภาพรวมจะเห็นว่าค่าความเป็นฉนวนกันเสียง หรือค่า Sound Transmission Class (STC) ระหว่างห้องจะอยู่ระหว่าง STC 43 และ STC 63 ซึ่งผนังระหว่างห้อง STC 55 มีค่าค่อนข้างสูง

3) การจัดการน้ำใช้และน้ำเสียจากสัตว์เลี้ยง

การประเมินปริมาณน้ำใช้จากสัตว์เลี้ยงในแต่ละวัน คัดจากอัตราการใช้ชักโครกมูลสัตว์ ครั้งละ 6 ลิตรวันละ 2 ครั้ง ซึ่งจะเท่ากับ 12 ลิตร/ตัว/วัน ดังนั้น โครงการกำหนดให้แต่ละห้องเลี้ยงสัตว์ได้ห้องละ 1 ตัว จะมีจำนวนสัตว์เลี้ยงสูงสุดจำนวน 529 ตัว คิดเป็นน้ำใช้จากการเลี้ยงสัตว์ภายในทาวเวอร์ D เท่ากับ 6.34 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน

อนึ่ง โครงการมีปริมาณน้ำใช้ที่เกิดจากผู้พักอาศัยภายในทาวเวอร์ D เท่ากับ 372.86 ลูกบาศก์เมตรต่อวันซึ่งเมื่อรวมกับน้ำใช้จากสัตว์เลี้ยงที่เกิดจากการนำมูลสัตว์ไปกำจัดลงชักโครกในห้องชุดของเจ้าของ เท่ากับ 6.34 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ดังนั้น **ทาวเวอร์ D มีความต้องการใช้น้ำรวมทั้งสิ้น 379.20 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน** ทั้งนี้ โครงการสำรองน้ำใช้เพื่ออุปโภค-บริโภคไว้ภายในถังเก็บน้ำใต้ดิน ถังเก็บน้ำชั้น P3A และถังเก็บน้ำชั้นหลังคา ทั้งหมด 2,889.70 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน ซึ่งสามารถสำรองน้ำเพื่อการอุปโภค-บริโภคสำหรับผู้พักอาศัยภายในโครงการ รวมทั้งน้ำใช้สำหรับสัตว์เลี้ยงได้ไม่น้อยกว่า 1 วัน ดังมีรายละเอียดแสดงในหัวข้อ 2.8.1 การใช้น้ำ

สำหรับน้ำเสียที่เกิดจากสัตว์เลี้ยง ซึ่งมาจากการนำมูลสัตว์ไปกำจัดลงชักโครกในห้องชุด จะคิดปริมาณน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ ดังนั้น ปริมาณน้ำเสียจากสัตว์เลี้ยงในแต่ละวัน เท่ากับ **6.34 ลูกบาศก์เมตร ต่อวัน ซึ่งปริมาณน้ำเสียของทาวเวอร์ D ที่เกิดจากผู้พักอาศัยเมื่อรวมกับน้ำเสียที่เกิดจากสัตว์เลี้ยง จะมีค่าเท่ากับ 379.20 ลูกบาศก์เมตรต่อวัน** โดยโครงการออกแบบให้ระบบบำบัดน้ำเสียของทาวเวอร์ D มีขนาด 380.00 ลูกบาศก์เมตร ต่อวัน สามารถรองรับน้ำเสียที่เกิดขึ้นจากผู้พักอาศัยและน้ำเสียจากสัตว์เลี้ยงภายในทาวเวอร์ D ได้อย่างเพียงพอ

4) การจัดการมูลสัตว์

การจัดการสิ่งปฏิกูลจากสัตว์เลี้ยงกำหนดให้เจ้าของสัตว์เลี้ยงนำมูลสัตว์กำจัดลงในชักโครกในห้องชุดเท่านั้น และกรณีนำสัตว์เลี้ยงออกจากห้องชุดต้องเตรียมอุปกรณ์กำจัดสิ่งสกปรกของสัตว์เลี้ยงทุกครั้งก่อนออกนอกห้องชุดหากสัตว์เลี้ยงถ่ายมูลหรือสิ่งสกปรกส่งกลิ่นเหม็นในบริเวณพื้นที่ส่วนกลางเจ้าของสัตว์เลี้ยงจะต้องเป็นผู้จัดเก็บมูลสัตว์โดยให้ใช้ถุงเก็บมูลสัตว์โดยเฉพาะ หรือห่อด้วยกระดาษชำระและกำหนดให้นำไปกำจัดลงชักโครกในห้องชุดของเจ้าของเท่านั้นและต้องไม่ทิ้งถุงพลาสติกใส่มูลสัตว์ลงชักโครก

5) การจัดการมูลฝอย

โครงการกำหนดให้มีการจัดการมูลฝอยจากการเลี้ยงสัตว์ เช่น แผ่นฝึกขับถ่าย ผ้าอ้อมสัตว์เลี้ยง ถุงพลาสติกใส่มูลสัตว์ เป็นต้น โดยจัดให้มีถังมูลฝอยขนาด 60 ลิตร ตั้งอยู่ในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นของทาวเวอร์ D จำนวน 1 ถัง/ชั้น สำหรับรองรับขยะที่เกิดจากการเลี้ยงสัตว์