

บทที่ 4

สภาพทั่วไปของโครงการอาคารชุดพักอาศัย

4.1 โครงการ A

ก. สภาพทั่วไปของโครงการ

1. ความเป็นมา

โครงการ A เป็นอาคารชุดคอนกรีตเสริมเหล็ก ชนิดตึกแต่งเสร็จพร้อมอยู่ สูง 9 ชั้น มีจำนวนหน่วยพักอาศัยทั้งสิ้น 202 หน่วย ลักษณะอาคารเป็นรูปตัวยู วัตถุประสงค์ของโครงการเป็นการจำหน่ายที่อยู่อาศัย ให้แก่ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดระดับราคาปานกลางในย่านใจกลางแหล่งเศรษฐกิจ โดยเริ่มก่อสร้างโครงการเมื่อปี พ.ศ. 2548 และเสร็จสมบูรณ์เมื่อเดือนมิถุนายนปี พ.ศ. 2549 (ดูภาพที่ 4.1)

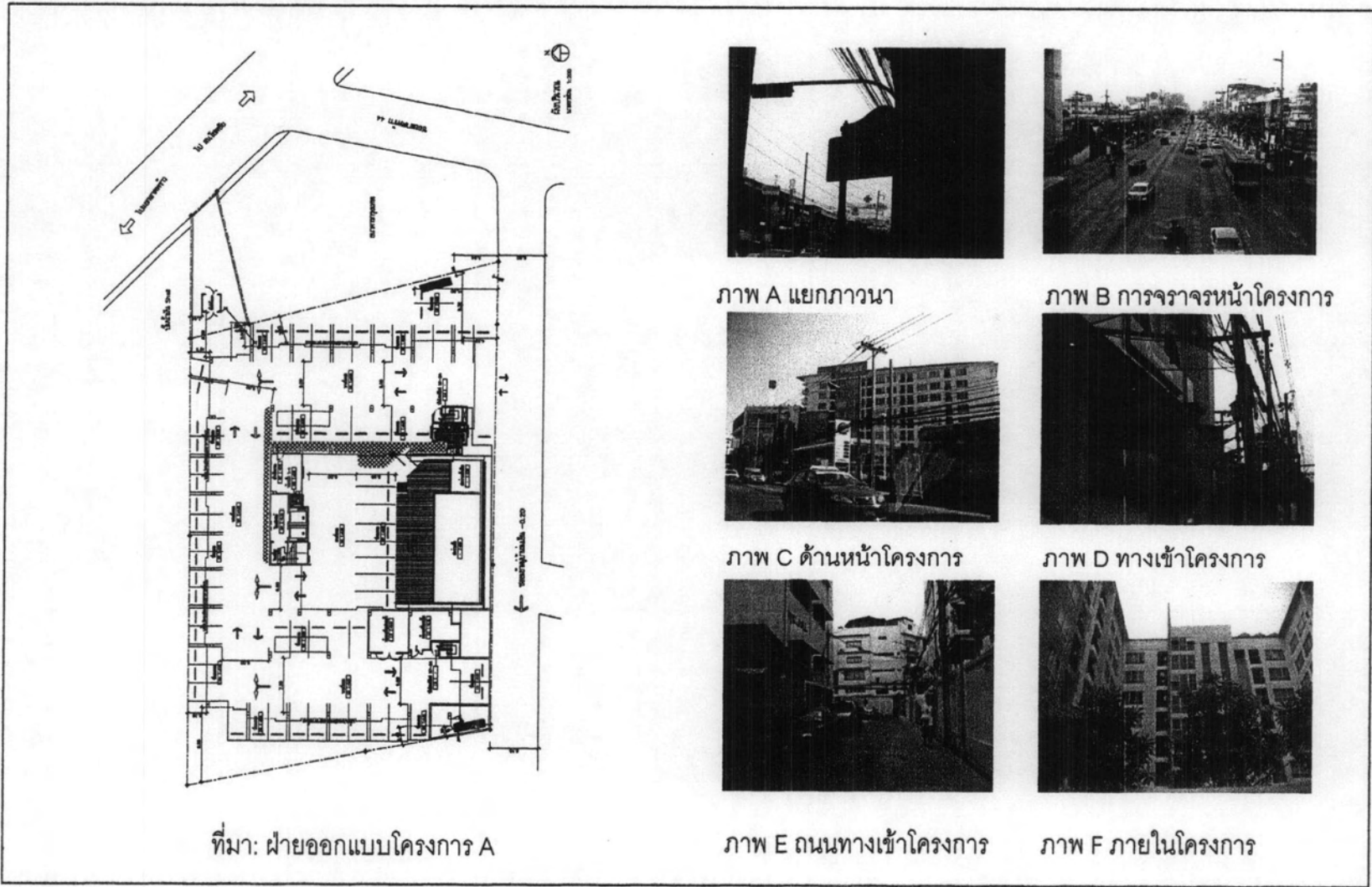
2. สถานที่ตั้ง ตั้งอยู่ริมถนนลาดพร้าว 44 เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ มีขนาดพื้นที่โครงการ 1 ไร่

3. พื้นที่ใช้สอยโดยรวม 7,474 ตรม. แบ่งออกเป็น

- 1.) พื้นที่ส่วนกลาง (บริเวณชั้น 1) ได้แก่ ที่จอดรถ (90 คัน), ที่ทำการนิติบุคคล
- 2.) พื้นที่พักอาศัย (บริเวณชั้น 2-9) ได้แก่ ห้องพักอาศัยทั้งหมดจำนวน 202 หน่วย
- 3.) พื้นที่ส่วนนันทนาการ (บริเวณชั้น 1) ได้แก่ สระว่ายน้ำ, พื้นที่สีเขียว

4. ขอบเขตที่ดิน

ทิศเหนือ	ติดกับ บัม น้ำมันเซลล์
ทิศตะวันออก	ติดกับ ธนาคารกรุงเทพ
ทิศใต้	ติดกับ ถนนหน้าโครงการ
ทิศตะวันตก	ติดกับ บ้านพักอาศัย



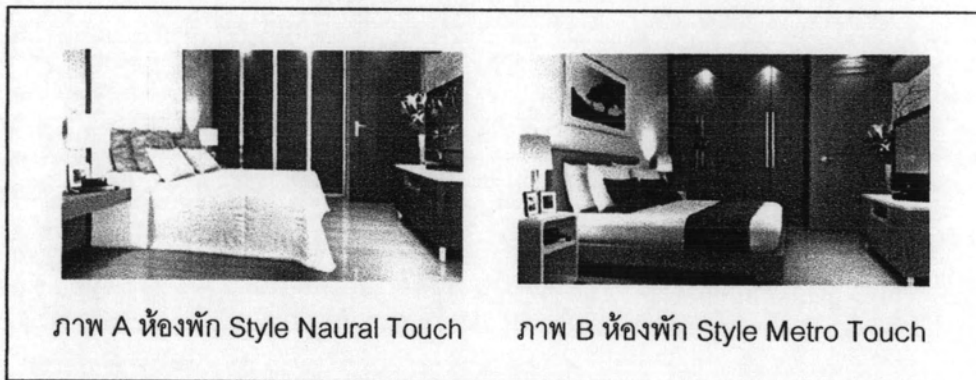
แผนที่ 4.1 ผังโครงการ A และ รูปที่ตั้งโครงการ ถนน ทางเข้า-ออก

ข. แนวความคิดในการออกแบบ

แนวความคิดหลักของโครงการ A คือ เส้นหนึ่งที่บ้านที่เป็นมิตรกับธรรมชาติ ดังนั้นเมื่อโครงการ A หันมาทำโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อการอยู่อาศัยจึงออกแบบให้ ผู้อยู่ในคอนโดมิเนียมเกิดความรู้สึกเหมือนอยู่บ้าน และได้ใกล้ชิดสัมผัสกับธรรมชาติอันร่มรื่นพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกสบายมากมายพร้อมสรรพ เช่น การออกแบบห้องพักอาศัยให้เป็นแบบ Fully Furnished มี theme สีให้เลือก 2 แบบ คือ

1. Natural Touch อบอุ่นจากการผสมผสานอารมณ์ที่ตกแต่งจากวัสดุ ธรรมชาติโทนสีที่ให้ความสบายตายามพักผ่อน

2. Metro touch ผ่อนคลายกับโทนสีสะอาดตา ช่วยสร้างแรงบันดาลใจในสิ่งใหม่ๆ ให้เกิดขึ้นตลอดเวลา และยังเปิดทุกห้องให้มีพื้นที่ส่วนตัวที่มองออกสู่ระเบียง ให้คุณสัมผัสแสงแดดและสายลมในยามเช้า..พร้อมชมเมืองยามค่ำคืน นอกจากนี้ยังมีลิฟต์แก้วพาคุณพักสายตา กับสระว่ายน้ำ อาคารออกแบบเป็นรูปตัว U โอบล้อมสระว่ายน้ำบรรยากาศ Tropical Garden และสวนสวยที่อยู่ตรงกลางตึก เพื่อให้ทุกห้องสัมผัสกับความผ่อนคลายได้อย่างเต็มที่



ภาพที่ 4.1 แสดงรูปแบบการตกแต่งภายในห้องพัก (ที่มา: Website ของโครงการA)

ค. สภาพแวดล้อม สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

1. การคมนาคม

โครงการนี้ตั้งริมถนนลาดพร้าว ดังนั้นการเดินทางไปยังบริเวณต่างๆ จึงค่อนข้างสะดวก อีกทั้งถนนลาดพร้าวที่เป็นถนนสายหลักสายใหญ่ในการเชื่อมต่อไปยังถนนสายสำคัญๆ ต่างๆ พาหนะที่ใช้ในการเดินทางก็มีให้เลือกมากมายหลายประเภท ทั้งรถประจำทาง มอเตอร์ไซด์รับจ้าง รถสองแถว แท็กซี่ หรือแม้กระทั่งรถตู้สาธารณะ ก็ตามล้วนมีให้บริการอย่างครบครัน นอกจากนี้ที่ตั้งโครงการยังอยู่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้า MRT เท่าไคนัก โดยใช้เวลาเดินทางถึงรถไฟฟ้าเพียง

30 นาที, 7 นาที สุการ์ฟูร์ ลาดพร้าว เซ็นทรัล ลาดพร้าว สวณจตุจักรใช้เวลาเพียง 15 นาที ศูนย์านธุรกิจ รัชดา สุขุมวิท สีลม สาทร อนุสาวรีย์ชัยฯ, นอกจากนี้ยังอยู่ใกล้กับทางด่วนรามอินทรา - อารณรังค์ โดยใช้เวลาเดินทางเพียง 17 นาทีเท่านั้น

2. สาธารณูปโภค

ก. ถนนหน้าโครงการ เป็นคอนกรีตริมเหล็กกว้าง 6 เมตรไม่มีทางเท้า ซึ่งปัจจุบันกำลังมีการก่อสร้างคอนกรีตเต็มบริเวณตรงข้ามอยู่ทำให้การเข้า-ออกโครงการไม่สะดวกมากนัก

ข. ระบบน้ำประปา ท่อเมนจากการประปานครหลวง เดินท่อผ่านเข้ามาทางหน้าโครงการเข้าสู่อาคารโดยผ่านประตูน้ำ และมีเตอร์น้ำรวมที่ตั้งอยู่ด้านหน้าของอาคาร ทำการสูบน้ำไปเก็บไว้ที่ถังเก็บน้ำค.ส.ล. ที่ชั้นดาดฟ้าของอาคาร และทำการปล่อยน้ำจ่ายสู่อุปกรณ์ในห้องพักโดยผ่านมิเตอร์ที่ติดตั้งไว้ภายในห้องน้ำของแต่ละหน่วย

ค. ระบบระบายน้ำ ทำการระบายน้ำฝนและน้ำทิ้งของโครงการลงสู่อุปกรณ์ที่อยู่ที่ดินของอาคาร บำบัดน้ำเสีย โดยวิธีตกตะกอนแล้วทำการสูบน้ำทิ้งและระบายน้ำทิ้งลงสู่ท่อน้ำทิ้งของ กทม.

ง. ระบบไฟฟ้า

เสาไฟฟ้าเชื่อมต่อกระแสไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวง เข้าสู่หม้อแปลงไฟฟ้าตั้งอยู่ด้านหน้าของโครงการ ทำการแปลงกระแสไฟฟ้าแล้วจ่ายเข้าสู่แผงควบคุมมิเตอร์ไฟฟ้า โดยจัดแผงมิเตอร์ไฟฟ้าที่จ่ายเข้าแต่ละห้องในอาคารอยู่บริเวณชั้นล่างของอาคารอยู่ติดกับห้องปั๊มน้ำ

3. สาธารณูปการ

บริเวณใกล้เคียงกับโครงการเป็นย่านพาณิชย์กรรมที่มีตลาดสด ห้างสรรพสินค้า และธนาคารอยู่มาก เช่น ตลาดสดทรัพย์จันทร์ผาง ห้างสรรพสินค้า เช่น คาร์ฟูร์-ลาดพร้าว เซ็นทรัล-ลาดพร้าว สวณจตุจักร มินิมาร์ท



ภาพ A ตลาดสดลาดพร้าวสะพาน 2

ภาพ B ห้างสรรพสินค้า Carrefour

ภาพที่ 4.2 แสดงสาธารณูปการบริเวณใกล้เคียงโครงการ

4. สถานศึกษา

สถานศึกษาที่อยู่ใกล้เคียงกับโครงการ เช่น โรงเรียนวัดลาดพร้าว, โรงเรียนปัญญาทรัพย์, โรงเรียนมัธยมพิบูลย์อุปถัมภ์, มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม และ อื่นๆ



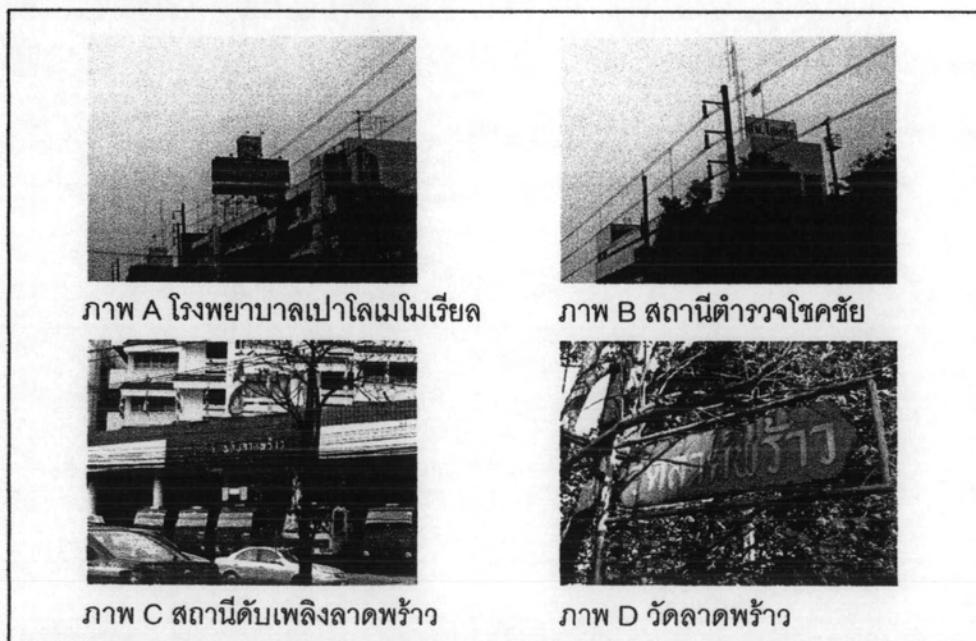
ภาพ A โรงเรียนปัญญาทรัพย์

ภาพ B มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม

ภาพที่ 4.3 แสดงสถานศึกษาบริเวณใกล้เคียงโครงการ

5. สถานที่สำคัญอื่นๆ

ที่อยู่ใกล้กับโครงการ เช่น โรงพยาบาลเปาโลเมโมเรียล, ศูนย์บริการสาธารณสุข 15 ลาดพร้าว, สถานีตำรวจโชคชัย, สถานีตำรวจสุทธิสาร, สถานีตำรวจห้วยขวาง, สถานีดับเพลิงลาดพร้าว เป็นต้น



ภาพ A โรงพยาบาลเปาโลเมโมเรียล

ภาพ B สถานีตำรวจโชคชัย

ภาพ C สถานีดับเพลิงลาดพร้าว

ภาพ D วัดลาดพร้าว

ภาพที่ 4.4 แสดงสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงโครงการ

ง. รายละเอียดของอุปกรณ์ และระบบประกอบอาคาร ประกอบด้วย

1. ลิฟต์แก้วโดยสาร จำนวน 2 ชุด
2. บันไดหลัก จำนวน 1 ชุด
3. บันไดหนีไฟ จำนวน 2 ชุด
4. ทางเดินร่วมหน้าห้องมีความกว้าง 1.45 เมตร
5. ดวงโคมไฟแสงสว่างทางเดินร่วมหน้าห้องติดตั้งทุกระยะ 2 เมตร
6. ดวงโคมไฟแสงสว่างและช่องแสงธรรมชาติบริเวณชานพักบันไดหลัก และ บันไดหนีไฟ
7. แผงควบคุมระบบไฟฟ้าอยู่ตามห้องไฟทุกชั้น
8. ห้องควบคุมไฟฟ้า 1 ห้อง บริเวณชั้น 1
9. อุปกรณ์ดับเพลิง (ถังดับเพลิงชั้นละ 2 ถัง, Fire-host ชั้นละ 2 ตู้)
10. อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Alarm Bell, Head Smoke)
11. อุปกรณ์ไฟฉุกเฉิน
12. ถังเก็บน้ำที่ชั้นดาดฟ้า 2 ชุด, ใต้ดิน 1 ชุด
13. ระบบท่อน้ำดีทันทานไม่เป็นสนิมของ Syler
14. เครื่องปั้มน้ำ จำนวน 2 ชุด
15. บ่อบำบัดน้ำเสียภายใต้อาคาร จำนวน 4 บ่อพัก
16. ห้องเก็บขยะรวมบริเวณชั้น 1 อยู่ทางขวาของอาคาร
17. กล้องวงจรปิดติดตั้งบริเวณที่จอดรถ 6 ตัว และบริเวณทางเดินทุกชั้น 3 ตัว/ชั้น
18. ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง (Key Card Access)

จ. รายละเอียดวัสดุอาคาร

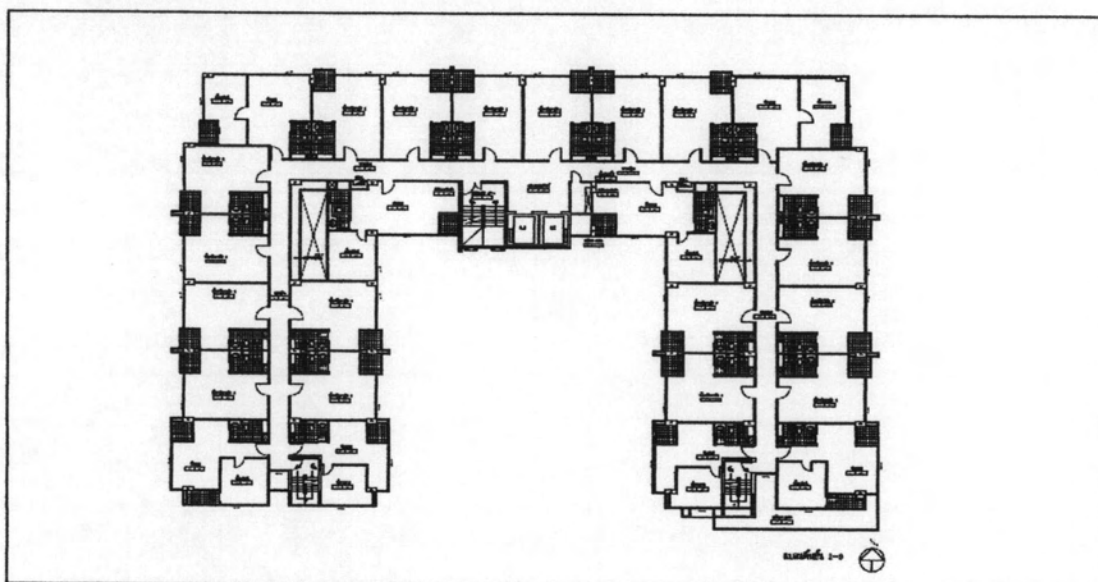
1. ผนังภายในโครงการเป็นผนังปูนฉาบเรียบทาสี
2. วัสดุพื้นผิวทางเดินหน้าห้องพักอาศัยเป็นกระเบื้องยาง
3. บันไดหลักเป็นบันได ค.ส.ล. ขนาดความกว้าง 1.55 เมตร ราวจับบันไดเหล็กกลมทาสีน้ำมัน วัสดุพื้นผิวเป็นกระเบื้องยาง จมูกบันได PVC
4. ลิฟต์โดยสารขนาดความจุ 8 คน วัสดุพื้นผิวเป็นกระเบื้องยางขนาด 12X12
5. บันไดหนีไฟ ค.ส.ล. ขนาดความกว้าง 1.30 เมตร ราวจับบันไดเหล็กกลมทาสีน้ำมัน มือจับเหล็กกลม วัสดุพื้นผิวเป็นกระเบื้องยาง

จ. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

สิ่งอำนวยความสะดวกที่โครงการจัดให้ได้แก่ สำนักงานนิติบุคคล , ร้านขายอาหาร เครื่องดื่ม, สระว่ายน้ำพร้อมสวน, ที่จอดรถ 90 คัน, ที่จอดรถจักรยาน/จักรยานต์, ตู้จดหมาย/ตู้รับเอกสาร, เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ, ตู้กดน้ำดื่ม และระบบจวนดาวเทียม UBC

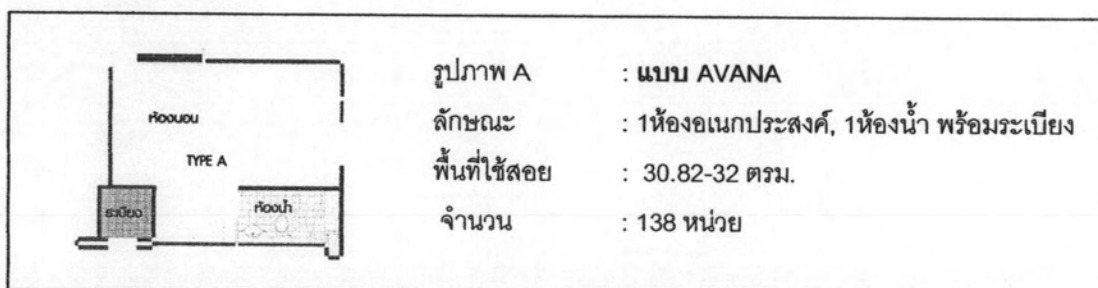
ข. ลักษณะห้องชุดพักอาศัย แบ่งห้องออกเป็น 3 รูปแบบ ดังนี้

1. ห้อง สตูดิโอ (1แบบ) มีจำนวนหน่วยมากที่สุด 138หน่วย เป็น 68.32%
2. ห้อง1ห้องนอน 1 ห้องน้ำ (6แบบ) มีจำนวนหน่วยรองลงมา 58 หน่วย เป็น 28.71%
3. ห้อง1ห้องนอน 2 ห้องน้ำ (3แบบ) มีจำนวนหน่วยน้อยที่สุด 6 หน่วย เป็น 2.97%



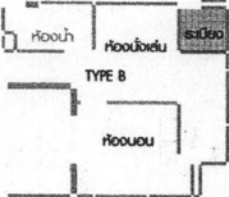
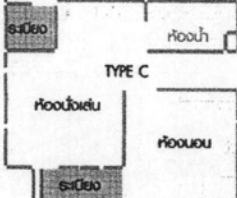
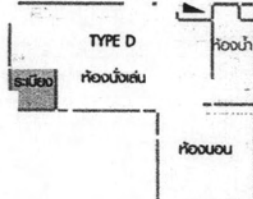
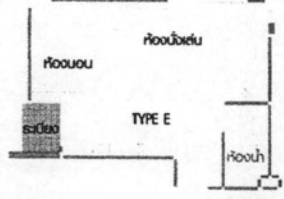
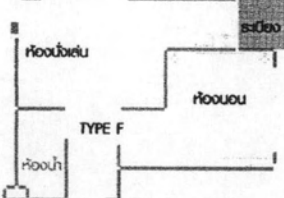
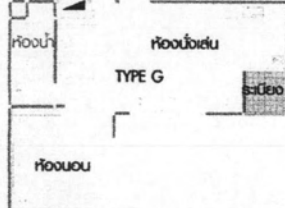
ภาพที่ 4.5 แสดงตำแหน่งห้องพักภายในโครงการ (ที่มา: ฝ่ายออกแบบของโครงการ A)

ห้องสตูดิโอ



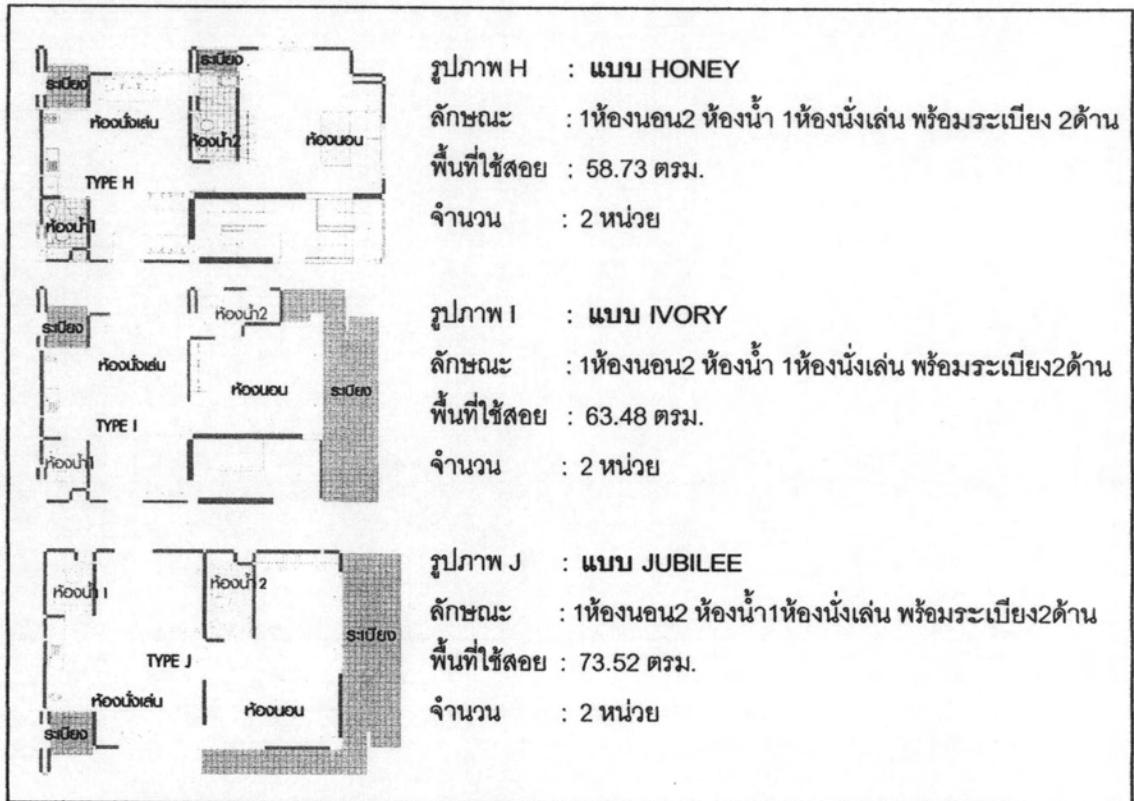
ภาพที่ 4.6 แสดงแบบแปลนห้องสตูดิโอ (ที่มา: Website ของโครงการA)

ห้อง 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ

 <p>TYPE B</p>	<p>รูปภาพ B : แบบ BIANCO ลักษณะ : 1ห้องนอน 1ห้องน้ำ 1ห้องนั่งเล่น พร้อมระเบียง พื้นที่ใช้สอย : 33.86 ตรม. จำนวน : 12 หน่วย</p>
 <p>TYPE C</p>	<p>รูปภาพ C : แบบ CEDRO ลักษณะ : 1ห้องนอน 1ห้องน้ำ 1ห้องนั่งเล่น พร้อมระเบียง 2 ด้าน พื้นที่ใช้สอย : 42.42 ตรม. จำนวน : 14 หน่วย</p>
 <p>TYPE D</p>	<p>รูปภาพ D : แบบ DARA ลักษณะ : 1ห้องนอน 1ห้องน้ำ 1ห้องนั่งเล่น พร้อมระเบียง พื้นที่ใช้สอย : 44.49 ตรม. จำนวน : 8 หน่วย</p>
 <p>TYPE E</p>	<p>รูปภาพ E : แบบ EVA ลักษณะ : 1ห้องนอน 1ห้องน้ำ 1ห้องนั่งเล่น พร้อมระเบียง พื้นที่ใช้สอย : 44.88 ตรม. จำนวน : 13 หน่วย</p>
 <p>TYPE F</p>	<p>รูปภาพ F : แบบ FUCSIA ลักษณะ : 1ห้องนอน 1ห้องน้ำ 1ห้องนั่งเล่น พร้อมระเบียง พื้นที่ใช้สอย : 45.65 ตรม. จำนวน : 3 หน่วย</p>
 <p>TYPE G</p>	<p>รูปภาพ G : แบบ GRAY ลักษณะ : 1ห้องนอน 1ห้องน้ำ 1ห้องนั่งเล่น พร้อมระเบียง พื้นที่ใช้สอย : 47.40 ตรม. จำนวน : 8 หน่วย</p>

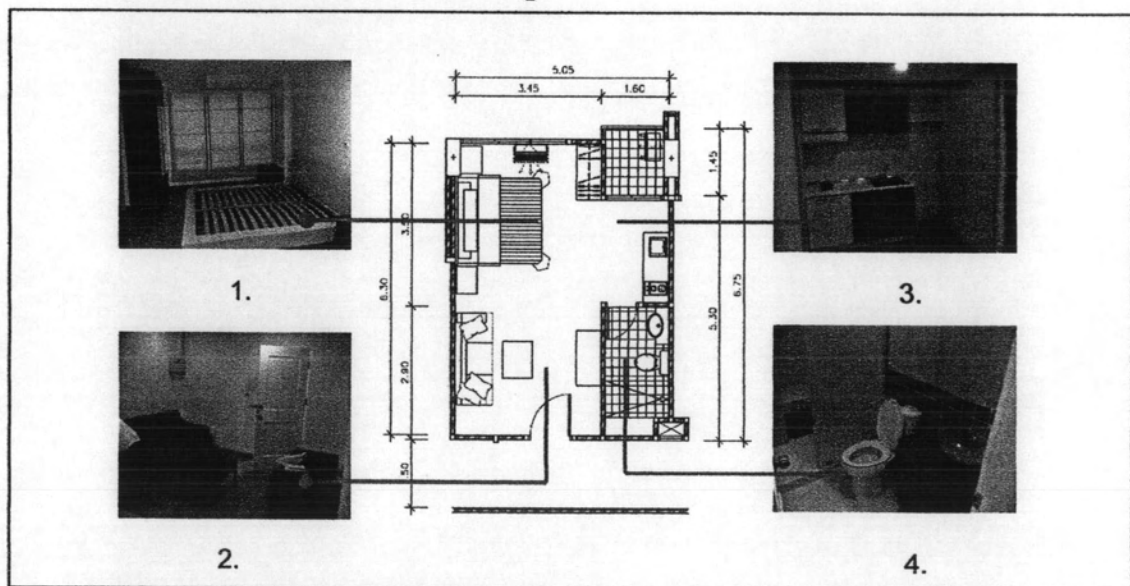
ภาพที่ 4.7 แสดงแบบแปลนห้อง 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ (ที่มา: Website ของโครงการA)

ห้อง 1 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ



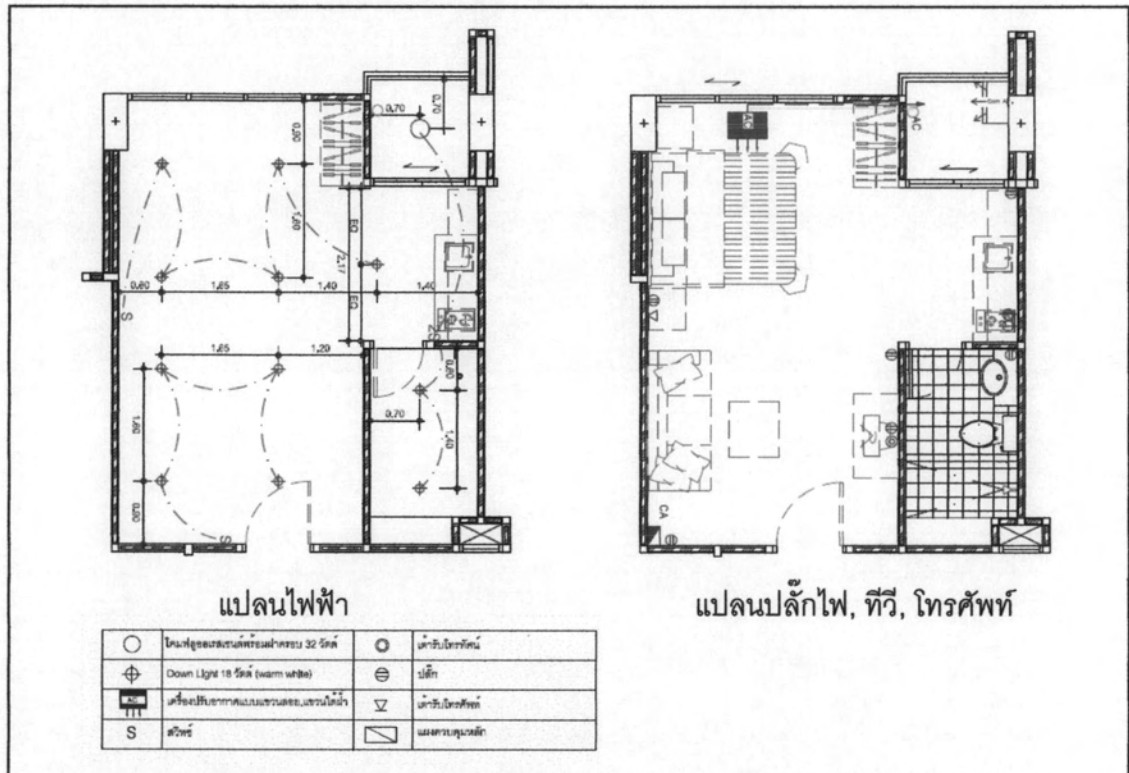
ภาพที่ 4.8 แสดงแบบแปลนห้อง 1 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ (ที่มา: Website ของโครงการA)

ข. สิ่งที่โครงการ A จัดให้พร้อมเข้าอยู่



ภาพที่ 4.9 สิ่งที่โครงการ A จัดให้พร้อมเข้าอยู่

1. ตู้ข้างหัวเตียง 2 ตู้, เตียง 6 ฟุต, ตู้เสื้อผ้า 0.60x1.20x2.40, เครื่องปรับอากาศ 1 เครื่อง
2. โซฟา 3 ที่นั่ง, โต๊ะกลาง, ตู้วางทีวี 0.60x1.20x0.60, ชุด Home Automation
3. เคาน์เตอร์ครัวพร้อมอ่างล้างจาน, ตู้เก็บของแบบแขวน, เต้าไฟฟ้า, เครื่องดูดควัน
4. ชุดสุขภัณฑ์ (อ่างล้างมือ, โถส้วม, สายชำระ, ฝักบัวอาบน้ำ, ที่นั่งอาบน้ำ), ตู้เคาน์เตอร์ไม้ ใต้อ่างล้างมือ, บานกระจกกันส่วนเปียกส่วนแห้ง



ภาพที่ 4.10 แปลนไฟฟ้า, ปลักไฟ, ทีวี และโทรศัพท์ โครงการ A (ที่มา: ฝ่ายออกแบบโครงการ A)

ณ. รายละเอียดวัสดุภายในห้องพัก ซึ่งประกอบด้วย

1. พื้นบริเวณส่วนนอกเนกประสงค์ และส่วนพักผ่อน เป็นพื้นไม้ลามิเนต
2. ผนังบริเวณส่วนนอกเนกประสงค์ และส่วนพักผ่อน เป็นผนังปูนฉาบเรียบทาสีขาว
3. ฝ้าบริเวณส่วนนอกเนกประสงค์ และส่วนพักผ่อน เป็นวัสดุยิปซัมฉาบเรียบทาสีขาว
4. พื้น และผนัง บริเวณส่วนห้องน้ำ ปูกระเบื้อง
5. ฝ้าบริเวณส่วนห้องน้ำเป็นวัสดุยิปซัมกันความชื้น ฉาบเรียบทาสีขาว
6. ชุดสุขภัณฑ์ประกอบด้วย ก๊อกน้ำ อ่างล้างหน้าชนิดแก้ว, ตู้เก็บของวัสดุเป็นไม้ลามิเนต, โถส้วม, ฝักบัวอาบน้ำ และฉากกระจกฝ้าครึ่งบานกันโซนเปียก-โซนแห้ง

7. พื้นบริเวณส่วนระเบียงปูกระเบื้อง
8. ผนังบริเวณส่วนระเบียงเป็นผนังปูนฉาบเรียบทาสีขาว
9. ฝ้าบริเวณส่วนเป็นวัสดุยิปซัมกันความชื้น ฉาบเรียบทาสีขาว
10. หน้าต่างบานกระจก วงกบอลูมิเนียมสีขาว
11. ประตูห้องบานไม้ทาสีขาว
12. ประตูห้องน้ำบานไม้ทาสีขาว
13. ประตูระเบียงกระจกบานเลื่อนกรอบอะลูมิเนียมสีขาว
14. ดวงโคมแสงสว่างชนิดหลอดไส้ฮาโลเจน
15. เครื่องปรับอากาศชนิดติดฝ้าเพดาน

4.2 โครงการ B

ก. สภาพทั่วไปของโครงการ

1. ความเป็นมา

โครงการ A เป็นอาคารชุดคอนกรีตเสริมเหล็ก ชนิดตึกแต่งบางส่วน สูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร มีจำนวนหน่วยพักอาศัยทั้งสิ้น 322 หน่วย ลักษณะอาคารเป็นรูปตัวซี วัตถุประสงค์ของโครงการเป็นการจำหน่ายที่อยู่อาศัย แก่ผู้ที่ต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดระดับราคาปานกลาง ในบริเวณพื้นที่ที่มีความหนาแน่นสูง โดยเริ่มขออนุญาตก่อสร้างโครงการเมื่อปี 2546 และเสร็จสมบูรณ์เมื่อปี 2547

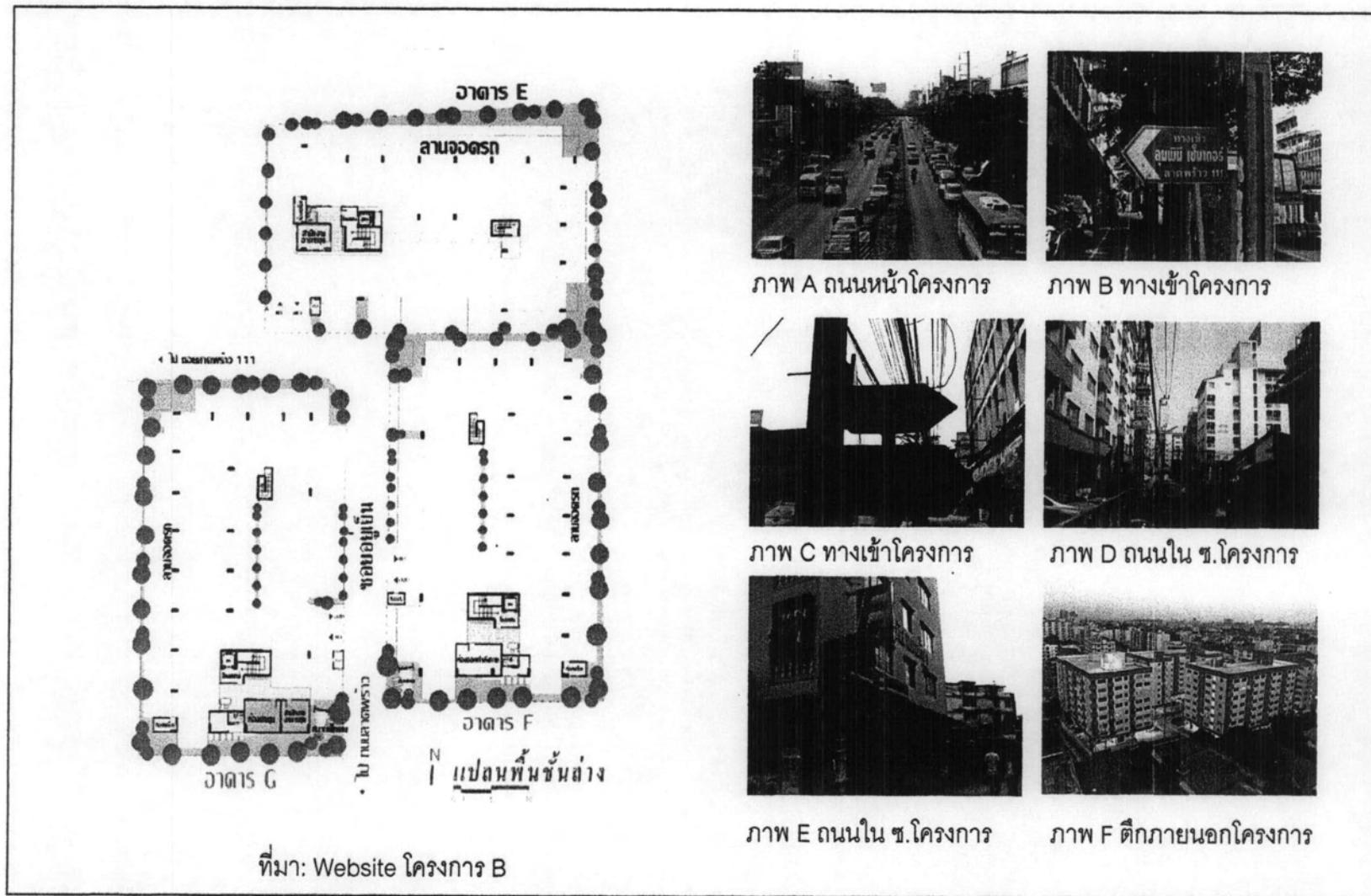
2. สถานที่ตั้ง ตั้งอยู่ในซอยลาดพร้าว 111 และ ซ.อยู่เย็น ข้างโรงพยาบาลเวชธานี เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ

3. พื้นที่ใช้สอยโดยรวม 19,031.57 ตรม. แบ่งออกเป็น

1. พื้นที่ส่วนกลาง (บริเวณชั้น1) ได้แก่ ที่จอดรถ (40 คัน/อาคาร), ที่ทำการนิติบุคคล
2. พื้นที่พักอาศัย (บริเวณชั้น2-8) ได้แก่ ห้องพักอาศัยจำนวน 334 หน่วย
3. พื้นที่ส่วนนันทนาการ (บริเวณชั้น1) ได้แก่ ห้องออกกำลังกาย, ห้องสมุด, สนามเด็กเล่น

4. ขอบเขตที่ดิน

ทิศเหนือ	ติด ที่ดินส่วนบุคคล
ทิศตะวันออก	ติด โกดัง ลานจอดรถ
ทิศตะวันตก	ติด โรงพยาบาลเวชธานี
ทิศใต้	ติด อพาร์ทเมนท์(กำลังก่อสร้าง)



แผนที่ 4.2 ผังโครงการ B และ รูปที่ตั้งโครงการ ถนน ทางเข้า-ออก

ข. แนวความคิดในการออกแบบ

เป็นการพัฒนาโครงการอาคารชุดพักอาศัย สำหรับผู้มีรายได้ปานกลางในบริเวณพื้นที่ที่มีความหนาแน่นสูง เพื่อเป็นทางเลือกแทนการเช่าหอพัก หรือ อพาร์ทเมนท์

ค. สภาพแวดล้อม สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

1. การคมนาคม

โครงการนี้ตั้งในถนนลาดพร้าวตอนปลาย ซึ่งบริเวณนี้ถือเป็นแหล่งชุมชนอยู่อาศัยขนาดใหญ่ ดังนั้นการเดินทางไปยังบริเวณต่างๆ จึงค่อนข้างสะดวกและยังสามารถเชื่อมต่อกับถนนสายสำคัญๆ เช่น ถนนรามคำแหง ถนนสุขาภิบาล1 เป็นต้น พาหนะที่ใช้ในการเดินทางก็มีให้เลือกมากมายหลายประเภท ทั้งรถประจำทาง มอเตอร์ไซด์รับจ้าง รถสองแถว แท็กซี่ หรือแม้กระทั่งรถตู้สาธารณะ นอกจากนี้ที่ตั้งโครงการยังอยู่ไม่ไกลจาก ตลาดแฮปปี้แลนด์, แฮปปี้แลนด์ไอทีพลาซ่า, ห้าง Tesco Lotus, ห้างMacro, Major Cineplex, ห้างThe Mall, สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์, มหาวิทยาลัยรัตนบัณฑิต, โรงพยาบาลเวชธานี, โรงพยาบาลลาดพร้าว นอกจากนี้ยังอยู่ไม่ไกลจาก ทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา โดยใช้เวลาเดินทางเพียง 15 นาที

2. สาธารณูปโภค

ก. ถนนหน้าโครงการ เป็นคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 6 เมตร ไม่มีทางเท้า ซึ่งปัจจุบันทางเข้าบริเวณซอยอยู่เย็นกำลังมีการก่อสร้างอพาร์ทเมนท์ ทำให้การเข้า-ออกโครงการไม่สะดวกมากนัก

ข. ระบบน้ำประปา ดึงเก็บน้ำสำรองใต้ดิน ระบบปั้มน้ำสูบน้ำจากถังน้ำใต้ดินชั้นสูง ดึงเก็บน้ำบาดาดฟ้า พร้อมระบบปั้มน้ำเพิ่มแรงดัน ทำการปล่อยน้ำจ่ายสู่ห้องพักผ่านท่อประปา พี.วี.ซี.มาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมไทย โดยผ่านมิเตอร์น้ำที่ติดตั้งไว้ภายในห้องน้ำของแต่ละยูนิต

ค. ระบบระบายน้ำ เป็นระบบบำบัดน้ำเสียรวมชนิดเติมอากาศ ก่อนระบายน้ำทิ้งลงสู่ท่อน้ำทิ้ง กทม.

ง. ระบบไฟฟ้า เส้าไฟฟ้าเชื่อมต่อกระแสไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้านครหลวง เข้าสู่หม้อแปลงไฟฟ้าตั้งอยู่ด้านหน้าของโครงการ ทำการแปลงกระแสไฟฟ้าแล้วจ่ายเข้าสู่แผงควบคุม มิเตอร์ไฟฟ้าโดยจัดแผงมิเตอร์ไฟฟ้าที่จ่ายเข้าแต่ละห้องในอาคาร อยู่บริเวณชั้นล่างของอาคาร อยู่ติดกับห้องปั้มน้ำ

3. สาธารณูปการ

บริเวณใกล้เคียงกับโครงการเป็นย่านพาณิชย์กรรม ที่มีตลาดสด และห้างสรรพสินค้า และธนาคารอยู่มาก เช่น ห้างสรรพสินค้า Macro, IT Square, Tesco Lotus, Major Cineplex, The Mall - บางกะปิ และ ตลาดนัดตะวันนา



ภาพ A ห้างสรรพสินค้า Makro

ภาพ B ห้างสรรพสินค้า Lotus

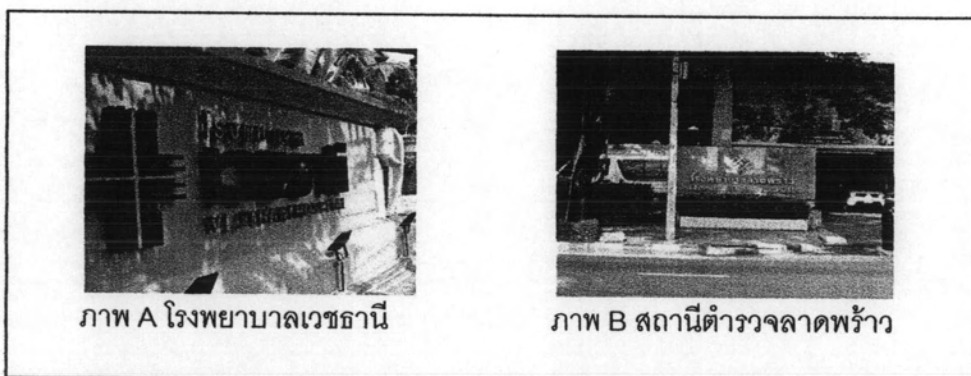
ภาพที่ 4.11 แสดงสาธารณูปการบริเวณใกล้เคียงโครงการ

4. สถานศึกษา

สถานศึกษาที่อยู่ใกล้เคียงกับโครงการ เช่น โรงเรียนสุเหร่าคลองจั่น, มหาวิทยาลัยรัตนบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง

5. สถานที่สำคัญอื่นๆ

สถานที่สำคัญที่อยู่ใกล้เคียงกับโครงการ เช่น โรงพยาบาลเวชธานี, โรงพยาบาลลาดพร้าว, สถานีตำรวจลาดพร้าว เป็นต้น



ภาพ A โรงพยาบาลเวชธานี

ภาพ B สถานีตำรวจลาดพร้าว

ภาพที่ 4.12 แสดงสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงโครงการ

ง. รายละเอียดของอุปกรณ์ และระบบประกอบอาคาร ประกอบด้วย

1. ลิฟต์โดยสาร จำนวน 1 ชุด/ อาคาร
2. บันไดหลัก จำนวน 1 ชุด/ อาคาร
3. บันไดหนีไฟ จำนวน 1 ชุด/ อาคาร
4. ทางเดินร่วมหน้าห้องมีความกว้าง 1.80 เมตร
5. ดวงโคมไฟแสงสว่างทางเดินร่วมหน้าห้องติดตั้งทุกระยะ 2 เมตร
6. ดวงโคมไฟแสงสว่างและช่องแสงธรรมชาติบริเวณปลายสุดทางเดินหน้าห้อง และ
บันไดหนีไฟ
7. ห้องควบคุมไฟฟ้าบริเวณชั้น 1
8. ตู้ดับเพลิงและถังดับเพลิงเคมี ประจำแต่ละชั้นของอาคาร
9. อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ ประกอบด้วย แผงควบคุมรวม, Heat Detector ภายใน
แต่ละห้องชุด, สวิตช์ปุ่มกดแจ้งเหตุด้วยมือ และกระดิ่งแจ้งเหตุประจำชั้น
10. ถังเก็บน้ำที่ชั้นดาดฟ้า
11. เครื่องปั้มน้ำ
12. บ่อบำบัดน้ำเสียภายใต้อาคารชนิดเติมอากาศ
13. ระบบสายอากาศ Yaki รับสัญญาณทีวี ช่อง 3, 5, 7, 9, 11 และ ITV
14. ถังขยะรวม 2 ถัง/ชั้น วางไว้บริเวณบันไดหนีไฟ
15. ห้องเก็บขยะรวมบริเวณชั้น 1 อยู่ทางขวาของอาคาร
16. กล้องวงจรปิดติดตั้งบริเวณที่จอดรถ
17. ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง (Key Card Access)

จ. รายละเอียดวัสดุอาคาร

1. ผนังภายนอกโครงการเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กสำเร็จรูป ผิวเรียบเรียบทาสี
2. หน้าต่างบานเลื่อนวงกบอลูมิเนียม กระจกใส
3. วัสดุพื้นผิวทางเดินส่วนกลางปูกระเบื้อง
4. บันไดหลักคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดความกว้าง 1.40 เมตร ราวจับบันไดเหล็กกลมทาสี
น้ำมัน วัสดุพื้นปูกระเบื้องเซรามิค 12"x12" จมูกบันได PVC
5. ลิฟต์โดยสารขนาดความจุ 700 ก.ก. (10 คน) วัสดุพื้นผิวเป็นกระเบื้องขนาด 12"x12"

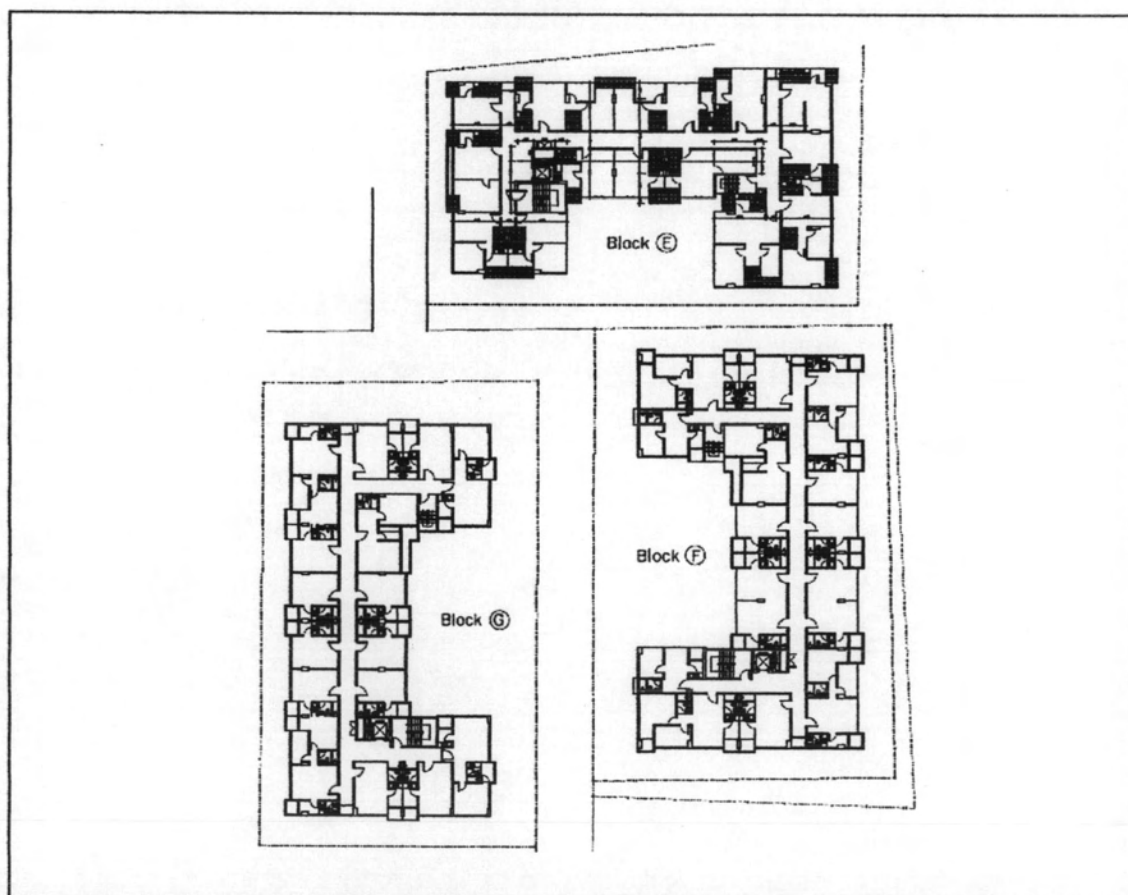
6. บ้านไดโนไฟคอนกรีตเสริมเหล็กขนาดความกว้าง 0.90 เมตร รวบบ้านไดเหล็กกลมทาสีน้ำมัน มือจับเหล็กกลม วัสดุพื้นทำผิวซีเมนต์ขัดมัน

จ. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

สิ่งอำนวยความสะดวกที่โครงการจัดให้ ได้แก่ สำนักงานนิติบุคคล, บอร์ดประชาสัมพันธ์, ห้องสมุด, ห้องออกกำลังกาย, สนามเด็กเล่น, จอดรถจักรยาน, จักรยนต์, ลานจอดรถ, ตู้จดหมาย/เอกสาร, เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ, ตู้โทรศัพท์สาธารณะ, ตู้กดน้ำดื่มและ ตู้ATM บริเวณโครงการ


ข. ลักษณะห้องชุดพักอาศัย แบ่งห้องออกเป็น 3 รูปแบบ ดังนี้

- ห้อง สตูดิโอ	มีจำนวนยูนิตมากที่สุด	196หน่วย	เป็น 60.87 %
- ห้อง 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ	มีจำนวนยูนิตน้อยที่สุด	56 หน่วย	เป็น 17.40 %
- ห้อง 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ	มีจำนวนยูนิตปานกลาง	70 หน่วย	เป็น 21.73 %



ภาพที่ 4.13 แสดงตำแหน่งห้องพักภายในโครงการ (ที่มา: ฝ่ายออกแบบโครงการ B)

ห้องสตูดิโอ

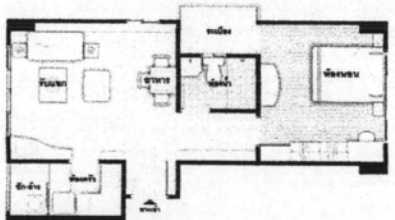


รูปภาพ A : แบบ STANDARD
ลักษณะ : 1 ห้องอเนกประสงค์, 1 ห้องน้ำ,
 1 ห้องครัว พร้อมระเบียง
พื้นที่ใช้สอย : 27.50-36.00 ตรม.
จำนวน : 196 หน่วย

แปลนเฟอรินเจอร์
 No. 5-14 1:75

ภาพที่ 4.14 แสดงแบบแปลนห้องสตูดิโอ (ที่มา: Website โครงการ B)

ห้อง 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ

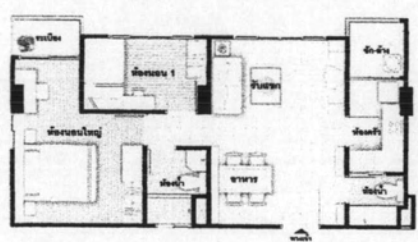


รูปภาพ B : แบบ SUPERIOR 1 BEDROOM
ลักษณะ : 1 ห้องนอน, 1 ห้องน้ำ, 1 ห้องอเนกประสงค์,
 1 ห้องครัว พร้อมระเบียง
พื้นที่ใช้สอย : 39.00-52.00 ตรม.
จำนวน : 56 หน่วย

แปลนเฟอรินเจอร์
 No. 5-11 1:75

ภาพที่ 4.15 แสดงแบบแปลนห้อง 1 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ (ที่มา: Website โครงการ B)

ห้อง 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ

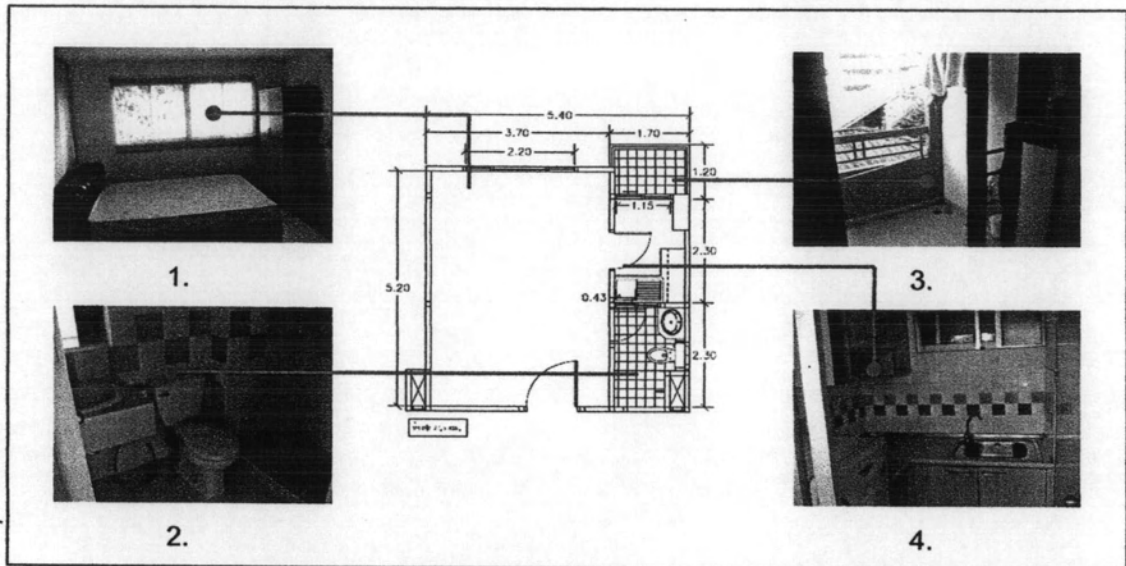


รูปภาพ C : แบบ SUPERIOR 2 BEDROOM
ลักษณะ : 2 ห้องนอน, 2 ห้องน้ำ, 1 ห้องอเนกประสงค์,
 1 ห้องครัว พร้อมระเบียง
พื้นที่ใช้สอย : 56.00-63.50 ตรม.
จำนวน : 70 หน่วย

แปลนเฟอรินเจอร์
 No. 7-10-04 1:75

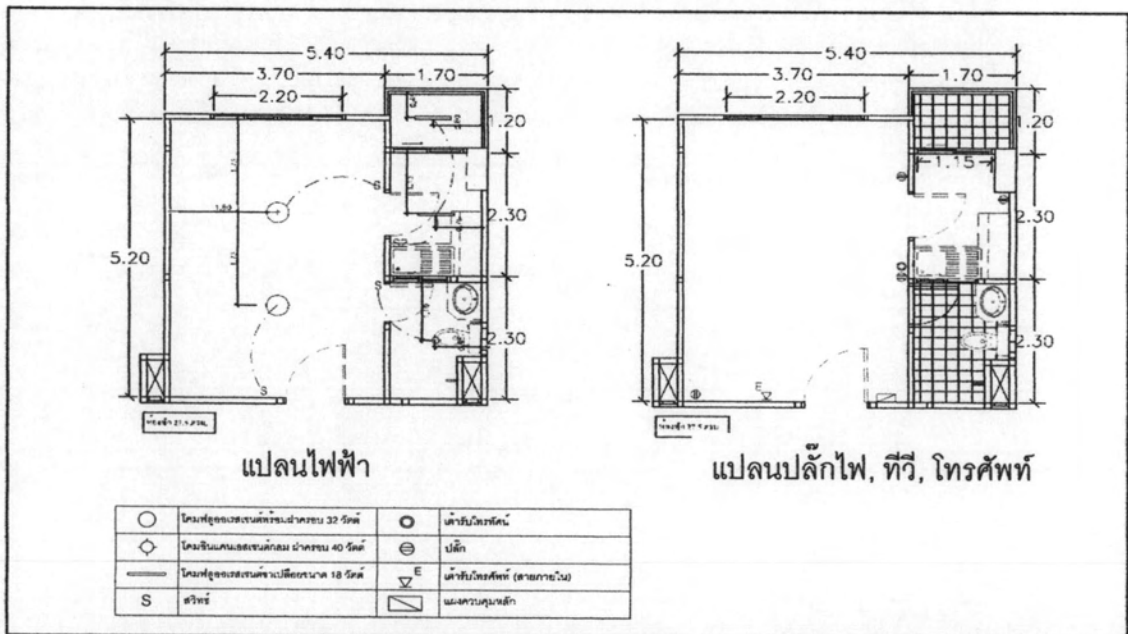
ภาพที่ 4.16 แสดงแบบแปลนห้อง 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ (ที่มา: Website โครงการ B)

ข. สิ่งทีโครงการ B จัดให้พร้อมเข้าอยู่



ภาพที่ 4.17 สิ่งทีโครงการ B จัดให้พร้อมเข้าอยู่

1. ห้องเปล่า ไม่มีเฟอร์นิเจอร์ และผ้าปูที่นอน
2. ชุดสุขภัณฑ์ (ก๊อกน้ำ เคาน์เตอร์ และอ่างล้างหน้า โถส้วม สายชำระ และฝักบัวอาบน้ำ)
3. ระเบียงเปล่า
4. ชุดเคาน์เตอร์ครัว (อ่างล้างจาน, ตู้เก็บของ และประตูห้องครัวบานไม้แบบเปิดเข้า)



ภาพที่ 4.18 แผนไฟฟ้า, ปลั๊กไฟ, ทีวี และโทรศัพท โครงการ B (ที่มา: ฝ่ายออกแบบโครงการ B)

ณ. รายละเอียดวัสดุภายในห้องพัก ซึ่งประกอบด้วย

1. พื้นบริเวณส่วนเอนกประสงค์ และส่วนพักผ่อน เป็นกระเบื้องเซรามิกขนาด 12"x12" พร้อมบัวเชิงผนัง P.V.C. ขนาด 3"
2. ผนังระหว่างห้องชุด ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
3. ผนังภายในห้องชุดเป็นผนังยิปซัมบอร์ดฉาบรอยต่อเรียบทาสี โครงเคร่าเหล็กชุบสังกะสี
4. ฝ้าเพดานบริเวณส่วนเอนกประสงค์ และส่วนพักผ่อนเป็นท้องพื้นค.ส.ล.ทาสี
5. ประตูทางเข้าห้องชุด บานไม้ประกอบบัวลายลูกฟูกสีสำเร็จรูปทาสีขาว
6. พื้นห้องครัวปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8"x8"
7. ผนังห้องครัวก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ผนังช่วงระหว่งตู้ลอยกับเคาน์เตอร์ครัวปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 4"x4"
8. ฝ้าเพดานห้องครัว เป็นท้องพื้นค.ส.ล.ทาสี
9. ประตูห้องครัวบานไม้อัดแผ่นเรียบทาสีน้ำมัน
10. พื้นห้องน้ำปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8"x8"
11. ผนังห้องน้ำก่ออิฐฉาบปูนเรียบ ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8"x8"
12. ฝ้าบริเวณส่วนห้องน้ำเป็นวัสดุยิปซัมบอร์ดโครงเคร่า T-BAR
13. ชุดสุขภัณฑ์ประกอบด้วยก๊อกน้ำ, เคาน์เตอร์ และอ่างล้างหน้าปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 12"x12" ,โถส้วม และฝักบัวอาบน้ำ
14. ประตูห้องน้ำไม้อัดแผ่นเรียบทาสีน้ำมัน
15. พื้นบริเวณส่วนระเบียงปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8"x8"
16. ผนังบริเวณส่วนระเบียงเป็นผนังปูนฉาบเรียบทาสีขาว
17. ฝ้าบริเวณส่วนระเบียง ท้องพื้นค.ส.ล.ทาสี
18. หน้าต่างบานกระจก วงกบอลูมิเนียมสีเทา
19. ประตูส่วนระเบียงบานเลื่อนอะลูมิเนียมกระจกใส
20. ดวงโคมแสงสว่างชนิดหลอดไส้