

2.1 ที่ตั้งโครงการ

โครงการ โพลิส คอนโด สุขสวัสดิ์ 64 ของบริษัท แอปเปิ้ล โปร จำกัด ตั้งอยู่ที่ถนนซอยสุขสวัสดิ์ 64 แขวงบางมด เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่บนเอกสารสิทธิ์ที่ดินจำนวน 14 โฉนด รวมขนาดพื้นที่โครงการทั้งหมด 5-0-80 ไร่ ซึ่งมีการโอนที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท แอปเปิ้ล โปร จำกัด เรียบร้อยแล้ว ซึ่งโครงการมีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และ อาคาร B) และอาคารสโมสร ความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยโครงการมีห้องชุดเพื่อการพักอาศัยจำนวน 459 ห้อง ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง สำหรับการคมนาคมการเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยอาศัยรถยนต์ ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า-ออก ความกว้าง 6.0 เมตร อยู่ทางด้านทิศตะวันออกของโครงการโดยจะเชื่อมทางเข้า-ออกโครงการกับซอยประชาอุทิศ 33 (เขตทางกว้าง 8.0 เมตร) และมีโครงข่ายคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการดังนี้

2.1.1 การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการ

- **ถนนประชาอุทิศ (ขาเข้า)** จากจุดตัดถนนประชาอุทิศตัดกับทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 (ทางพิเศษกาญจนาภิเษก) มุ่งตรงมาตามถนนประชาอุทิศ (ขาเข้า) ประมาณ 2.5 กิโลเมตร จะพบถนนซอยประชาอุทิศ 69 อยู่ด้านขวามือ เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนซอยประชาอุทิศ 69 มาตามถนนซอยประชาอุทิศ 69 มุ่งตรงไปยังถนนซอยสุขสวัสดิ์ 64 ประมาณ 2.1 กิโลเมตร จะพบถนนซอยประชาอุทิศ 33 อยู่ด้านซ้ายมือ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนซอยประชาอุทิศ 33 ตรงไปประมาณ 150 เมตร จะพบทางเข้า-ออกโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ รวมระยะทางจากจุดตัดถนนประชาอุทิศตัดกับทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 (ทางพิเศษกาญจนาภิเษก) มายังพื้นที่โครงการรวม 4.75 กิโลเมตร

- **ถนนประชาอุทิศ (ขาออก)** จากแยกนาหลวง มุ่งตรงมาตามถนนประชาอุทิศ (ขาออก) ประมาณ 840 เมตร จะพบถนนซอยประชาอุทิศ 69 อยู่ด้านซ้ายมือ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนซอยประชาอุทิศ 69 มาตามถนนซอยประชาอุทิศ 69 มุ่งตรงไปยังถนนซอยสุขสวัสดิ์ 64 ประมาณ 2.1 กิโลเมตร จะพบถนนซอยประชาอุทิศ 33 อยู่ด้านซ้ายมือ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนซอยประชาอุทิศ 33 ตรงไปประมาณ 150 เมตร จะพบทางเข้า-ออกโครงการอยู่ทางด้านซ้ายมือ รวมระยะทางจากแยกนาหลวง มายังพื้นที่โครงการรวม 3.09 กิโลเมตร

- **ถนนซอยสุขสวัสดิ์ (ขาเข้า)** จากสามแยกพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ มุ่งตรงมาตามถนนสุขสวัสดิ์ (ขาเข้า) ข้ามคลองเจ้าเมือง ประมาณ 9.4 กิโลเมตร จะพบถนนซอยสุขสวัสดิ์ 64 อยู่ด้านซ้ายมือ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนซอยสุขสวัสดิ์ 64 มาตามถนนซอยสุขสวัสดิ์ 64 ประมาณ 790 เมตร จะพบถนนซอยประชาอุทิศ 33 อยู่ด้านขวามือ เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนซอยประชาอุทิศ 33 ตรงไปประมาณ 150 เมตร จะพบทางเข้า-ออกโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ รวมระยะทางจากสามแยกพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ มายังพื้นที่โครงการรวม 10.34 กิโลเมตร



- **ถนนสุขสวัสดิ์ (ขาออก)** จากแยกพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ มุ่งตรงมาตามถนนสุขสวัสดิ์ (ขาออก) ประมาณ 1.2 กิโลเมตร จะพบจุดกัลบรถ ให้กัลบรถมายังถนนสุขสวัสดิ์ (ขาเข้า) เดินรถตรงไปประมาณ 130 เมตร จะพบถนนซอยสุขสวัสดิ์ 64 อยู่ด้านซ้ายมือ เลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนซอยสุขสวัสดิ์ 64 มาตามถนนซอยสุขสวัสดิ์ 64 ประมาณ 790 เมตร จะพบถนนซอยประชาอุทิศ 33 อยู่ด้านขวามือ เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนซอยประชาอุทิศ 33 ตรงไปประมาณ 150 เมตร จะพบทางเข้า-ออกโครงการอยู่ด้านซ้ายมือ รวมระยะทางจากแยกพระประแดง จังหวัดสมุทรปราการ มายังพื้นที่โครงการรวม 2.27 กิโลเมตร

2.1.2 การเดินทางออกจากพื้นที่โครงการ

- **ออกจากโครงการ** สามารถเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนซอยประชาอุทิศ 33 ที่เชื่อมกับถนนซอยสุขสวัสดิ์ 64 โดยถนนซอยสุขสวัสดิ์ 64 จะเชื่อมกับถนนสุขสวัสดิ์ และถนนซอยประชาอุทิศ 69 ซึ่งสามารถเดินทางไปยังถนนสายอื่นๆ เพื่อเดินทางไปยังกรุงเทพมหานครและจังหวัดใกล้เคียงต่อไปได้

สภาพพื้นที่โครงการในปัจจุบันและสภาพแวดล้อมบริเวณแนวเขตติดต่อกับพื้นที่โครงการ โพลิส คอนโด สุขสวัสดิ์ 64 มีดังนี้

- ทิศเหนือ** มีอาณาเขตติดต่อกับ บ้านพักอาศัย ความสูง 1-2 ชั้น ถัดไปเป็นถนนซอยประชาอุทิศ
- ทิศตะวันออก** มีอาณาเขตติดต่อกับ อาคาร ความสูง 1 ชั้น (ร้านรับซื้อของเก่าและเช่ารถ) ถัดไปเป็นถนนซอยประชาอุทิศ 33 บ้านพักอาศัย ความสูง 1-2 ชั้น และอาคารพาณิชย์ ความสูง 3.5 ชั้น
- ทิศใต้** มีอาณาเขตติดต่อกับ บ้านพักอาศัย ความสูง 3 ชั้น และอาคาร ความสูง 1-2 ชั้น (บริษัท อมรโลหะกิจ จำกัด) ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ ความสูง 3.5 ชั้น และถนนซอยประชาอุทิศ 69
- ทิศตะวันตก** มีอาณาเขตติดต่อกับ พื้นที่ว่าง ถัดไปเป็นอาคารพาณิชย์ ความสูง 3.5 ชั้น

2.2 ประเภทและขนาดโครงการ

โครงการ โพลิส คอนโด สุขสวัสดิ์ 64 (Polis Condo Suksawat 64) มีลักษณะเป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) มีขนาดความสูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และ B) ระดับความสูง 22.95 เมตร (วัดความสูงถึงระดับชั้นหลังคา) และอาคารสโมสร ความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ระดับความสูง 8 เมตร (วัดความสูงถึงระดับชั้นหลังคา) โดยโครงการมีห้องชุดเพื่อการพักอาศัย จำนวน 459 ห้อง และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง มีพื้นที่ของอาคารรวมทั้งสิ้น 20,319.56 ตารางเมตร (พื้นที่อาคารที่ใช้คิดอัตราส่วนกับพื้นที่ดิน เท่ากับ 20,319.56 ตารางเมตร) มีรายละเอียดดังนี้

อาคาร A

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย โถงต้อนรับ ลิฟต์โดยสาร บันได ห้องปั้มน้ำ ห้องสำนักงานนิติบุคคล (ขนาดพื้นที่ 40.05 ตารางเมตร) ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) จำนวน 2 ห้อง ห้อง MDB ห้องน้ำ ที่จอดรถยนต์จำนวน 51 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 7 คัน และทางรถวิ่ง



ชั้นที่ 2-8 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 31 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน (น้อยกว่า 35 ตร.ม.) จำนวน 29 ห้อง ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน (มากกว่า 35 ตร.ม.) จำนวน 2 ห้อง ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสุขาภิบาล ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงบันได ลิฟต์ และโถงลิฟต์

ชั้นหลังคา ประกอบด้วย หลังคา และหลังคาห้องเครื่อง

อาคาร B

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 18 ห้อง เป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน (น้อยกว่า 35 ตร.ม.) จำนวน 18 ห้อง โถงต้อนรับ ลิฟต์โดยสาร บันได ห้องปั๊ม ห้อง MDB ห้องน้ำ ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสุขาภิบาล ที่จอดรถยนต์ จำนวน 51 คัน ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 24 คัน และทางรถวิ่ง

ชั้นที่ 2-8 ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 32 ห้อง แบ่งเป็นห้องชุดพักอาศัยขนาด 1 ห้องนอน (น้อยกว่า 35 ตร.ม.) จำนวน 30 ห้อง ห้องชุดพักอาศัย ขนาด 2 ห้องนอน (มากกว่า 35 ตร.ม.) จำนวน 2 ห้อง ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบสุขาภิบาล ห้องพักผ่อนลอยประจำชั้น ทางเดิน บันได โถงบันได ลิฟต์ และโถงลิฟต์

ชั้นหลังคา ประกอบด้วย หลังคา และหลังคาห้องเครื่อง

อาคารสโมสร

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ห้องเอนกประสงค์ ห้องประชุม โถงรับรอง เฉลียง เฉลียงทางเดิน ห้องน้ำ และบันได

ชั้นที่ 2 ประกอบด้วย ห้องโยคะ ห้องฟิตเนส และบันได

ชั้นหลังคา ประกอบด้วย หลังคา

2.3 รายละเอียดภายในโครงการ

2.3.1 จำนวนผู้พักอาศัยและจำนวนพนักงานในโครงการ

ปริมาณผู้พักอาศัยภายในโครงการ ประเมินโดยใช้ตามค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ที่กำหนดให้ “ห้องชุดพักอาศัยขนาดพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) ไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 3 คน และพื้นที่ใช้สอยแต่ละหน่วย (ห้อง) มากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป” ทั้งนี้หากพื้นที่ใช้สอยในแต่ละห้องพักภายในโครงการมีขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการ จะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องพักประกอบไปด้วย กำหนดให้ 1 ห้องนอน มีผู้พักอาศัย 2 คน แต่หากพบว่าเมื่อประเมินแล้ว มีผู้พักอาศัยน้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจะใช้ค่าตามที่กำหนดแทน



2.3.2 ระบบน้ำใช้

1) แหล่งน้ำใช้

โครงการมีความต้องการน้ำใช้เพื่ออุปโภค-บริโภครวมทั้งโครงการ 294.36 ลูกบาศก์เมตร/วัน หรือ 12.27 ลูกบาศก์เมตร/ชั่วโมง ซึ่งแหล่งน้ำใช้ของโครงการมาจากการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาสุขสวัสดิ์ โดยการประปานครหลวง สำนักงานประปาสาขาสุขสวัสดิ์แจ้งว่าสามารถให้บริการน้ำประปาได้ โดยโครงการจะต่อท่อประปาจากการประปาผ่านมิเตอร์ เพื่อรับน้ำเข้าสู่โครงการและจ่ายน้ำไปยังถังเก็บน้ำใต้ดินของแต่ละอาคาร จากนั้นจะทำการสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำชั้นหลังคา โดยน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นหลังคาดังกล่าวจะถูกจ่ายเข้าสู่ระบบจ่ายน้ำใช้ภายในพื้นที่แต่ละชั้นต่อไป

2) ปริมาณน้ำใช้

การประเมินปริมาณน้ำใช้ของโครงการในแต่ละวัน ทำการประเมินจากค่ามาตรฐานขั้นต่ำที่กำหนดโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดให้ห้องชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์จำนวนผู้พักอาศัย 3 คน และห้องชุดพักอาศัยที่มีพื้นที่ใช้สอยมากกว่า 35 ตารางเมตร ใช้เกณฑ์ผู้พักอาศัย 5 คนขึ้นไป ทั้งนี้หากพื้นที่ใช้สอยในแต่ละห้องพักภายในโครงการมีขนาดมากกว่า 35 ตารางเมตร ในการประเมินจำนวนผู้พักอาศัยภายในโครงการจะคำนึงถึงจำนวนห้องนอนในแต่ละห้องพักประกอบด้วย กำหนดให้ห้องนอนคู่ ประเมินให้มีผู้พักอาศัย 2 คน/ห้อง และห้องนอนเดี่ยวประเมินให้มีจำนวนผู้พักอาศัย 1 คน/ห้อง แต่หากพบว่าเมื่อประเมินแล้ว มีผู้พักอาศัยน้อยกว่าเกณฑ์ที่กำหนดของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจะใช้ค่าตามที่กำหนดแทน ซึ่งจากการประเมิน พบว่าโครงการจะมีความต้องการใช้น้ำรวมทั้งสิ้น 294.36 ลูกบาศก์เมตร/วัน

3) การสำรองน้ำใช้

เชื่อมท่อน้ำประปาของโครงการกับการประปาของประปานครหลวง มายังถังเก็บน้ำใต้ดิน (ค.ส.ล.) ของอาคาร A จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุ 60 ลูกบาศก์เมตร/ถัง ปริมาตรรวม 120.0 ลูกบาศก์เมตร และถังเก็บน้ำชั้นหลังคา จำนวน 1 ถัง ขนาดความจุ 30 ลูกบาศก์เมตร/ถัง รวมปริมาตรสำรองน้ำใช้ภายในอาคาร A รวมกับอาคารสโมสร เท่ากับ 150.0 ลูกบาศก์เมตร คิดเป็นปริมาตรน้ำสำรองเพื่อใช้เท่ากับ 1.05 วัน ซึ่งมากกว่าปริมาณน้ำสำรองที่กำหนดไว้ 1 วัน ส่วนอาคาร B จัดให้มีถังเก็บน้ำใต้ดิน (ค.ส.ล.) จำนวน 2 ถัง ขนาดความจุ 65 ลูกบาศก์เมตร/ถัง ปริมาตรรวม 130.0 ลูกบาศก์เมตร และถังเก็บน้ำชั้นหลังคา จำนวน 1 ถัง ขนาดความจุ 35 ลูกบาศก์เมตร/ถัง รวมปริมาตรสำรองน้ำใช้ภายในอาคาร B เท่ากับ 165.0 ลูกบาศก์เมตร คิดเป็นปริมาตรน้ำสำรองเพื่อใช้เท่ากับ 1.08 วัน ซึ่งมากกว่าปริมาณน้ำสำรองที่กำหนดไว้ 1 วัน



2.3.3 การบำบัดน้ำเสีย

1. ปริมาณน้ำเสีย

น้ำเสียของโครงการ มีปริมาณรวมประมาณ 232.38 ลูกบาศก์เมตร/วัน ประกอบด้วย น้ำโสโครกจากห้องน้ำ น้ำเสียจากการอาบน้ำ และน้ำเสียจากการประกอบอาหารของแต่ละห้องพักโดยปริมาณน้ำเสียคิดเป็นร้อยละ 80 และร้อยละ 100 ของปริมาณน้ำใช้ (ไม่รวมสระว่ายน้ำและพื้นที่สีเขียว)

2. รายละเอียดและขั้นตอนการบำบัดน้ำเสีย

โครงการจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย 5 ชุด ดังนี้

- ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 1 : เป็นระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (Aeration Activated Sludge Process) สามารถรองรับน้ำเสียได้ 115 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยรองรับน้ำเสียจากอาคาร A ซึ่งมีปริมาณน้ำเสียทั้งหมด 110.58 ลูกบาศก์เมตร/วัน ทั้งนี้กำหนดค่าบีโอดีเข้าระบบ 356 มิลลิกรัม/ลิตร และสารแขวนลอย 300 มิลลิกรัม/ลิตร ประสิทธิภาพการบำบัดคิดเป็นร้อยละ 94.3 ซึ่งน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วจะมีค่าบีโอดีต่ำกว่า 20 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนปล่อยออกสู่บ่อพักน้ำและตรวจคุณภาพน้ำก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนสาธารณะด้านทิศเหนือของโครงการต่อไป

- ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 2 : เป็นระบบบำบัดน้ำเสียชนิดเติมอากาศเลี้ยงตะกอนเวียนกลับ (Aeration Activated Sludge Process) สามารถรองรับน้ำเสียได้ 130 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยรองรับน้ำเสียจากอาคาร B ซึ่งมีปริมาณน้ำเสียทั้งหมด 121.07 ลูกบาศก์เมตร/วัน ทั้งนี้กำหนดค่าบีโอดีเข้าระบบ 250 มิลลิกรัม/ลิตร และสารแขวนลอย 300 มิลลิกรัม/ลิตร ประสิทธิภาพการบำบัด คิดเป็นร้อยละ 92 ซึ่งน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วจะมีค่าบีโอดีต่ำกว่า 20 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนปล่อยเข้าสู่บ่อพักน้ำและตรวจคุณภาพน้ำก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนสาธารณะด้านทิศเหนือของโครงการต่อไป

- ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 3 : เป็นระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดแยกกากตะกอน-กรองเติมอากาศ (Solis separation & Aerobic Filter) สามารถรองรับน้ำเสียได้ 0.6 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยรองรับน้ำทิ้งจากห้องนิตินุคคูลของโครงการ ซึ่งมีปริมาณน้ำเสียทั้งหมด 0.30 ลูกบาศก์เมตร/วัน ทั้งนี้กำหนดค่าบีโอดีเข้าระบบ 260 มิลลิกรัม/ลิตร และสารแขวนลอย 300 มิลลิกรัม/ลิตร ประสิทธิภาพการบำบัด คิดเป็นร้อยละ 92.3 ซึ่งน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วจะมีค่าบีโอดีต่ำกว่า 20 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนปล่อยเข้าสู่บ่อพักน้ำและตรวจคุณภาพน้ำก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนสาธารณะด้านทิศเหนือของโครงการต่อไป

- ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 4 : เป็นระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดแยกกากตะกอน-กรองเติม (Solis separation & Aerobic Filter) สามารถรองรับน้ำเสียได้ 1.2 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยรองรับน้ำเสียจากอาคารสโมสร ซึ่งมีปริมาณน้ำเสียทั้งหมด 0.72 ลูกบาศก์เมตร/วัน ทั้งนี้กำหนดค่าบีโอดีเข้าระบบ 260 มิลลิกรัม/ลิตร และสารแขวนลอย 300 มิลลิกรัม/ลิตร ประสิทธิภาพการบำบัด คิดเป็นร้อยละ 92.3 ซึ่งน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วจะมีค่าบีโอดีต่ำกว่า 20 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนปล่อยเข้าสู่บ่อพักน้ำและตรวจคุณภาพน้ำก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนสาธารณะด้านทิศเหนือของโครงการต่อไป



- ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 5 : เป็นระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปชนิดแยกกากตะกอน-กรองเติมอากาศ (Solis separation & Aerobic Filter) สามารถรองรับน้ำเสียได้ 0.6 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยรองรับน้ำเสียจากห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ ซึ่งมีปริมาณน้ำเสียทั้งหมด 0.08 ลูกบาศก์เมตร/วัน ทั้งนี้กำหนดค่าบีโอดีเข้าระบบ 260 มิลลิกรัม/ลิตร และสารแขวนลอย 300 มิลลิกรัม/ลิตร ประสิทธิภาพการบำบัด คิดเป็นร้อยละ 92.3 ซึ่งน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วจะมีค่าบีโอดีต่ำกว่า 20 มิลลิกรัม/ลิตร ก่อนปล่อยเข้าสู่บ่อพักน้ำและตรวจคุณภาพน้ำก่อนระบายออกสู่ที่ระบายน้ำสาธารณะริมถนนสาธารณะด้านทิศเหนือของโครงการต่อไป

2.3.4 การระบายน้ำและการป้องกันน้ำท่วม

1) การระบายน้ำเสียภายในอาคาร

อาคาร A

(1) **ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe)** เป็นท่อระบายน้ำจากการอาบ และชักล้าง ของห้องพักทุกห้อง ผ่านท่อแนวตั้ง ขนาดท่อ 2 นิ้ว และ 3 นิ้ว ไปสู่ท่อระบายน้ำเสียแนวนอน ขนาดท่อ 6 นิ้ว เพื่อเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 1 ของโครงการต่อไป

(2) **ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil pipe)** เป็นท่อระบายสิ่งปฏิกูลจาก โถส้วม โถปัสสาวะ ภายในห้องส้วม ของห้องพักทุกห้อง ผ่านท่อแนวตั้ง ขนาดท่อ 4 นิ้ว ไปสู่ท่อระบายสิ่งปฏิกูลแนวนอนขนาด 6 นิ้ว เพื่อเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 1 ของโครงการต่อไป

(3) **ท่อระบายน้ำจากการประกอบอาหาร (Kitchen Pipe)** ทำหน้าที่ระบายน้ำจากการประกอบอาหารของห้องพักทุกห้อง ผ่านท่อแนวตั้ง ขนาดท่อ 2 นิ้ว ไปสู่ท่อระบายสิ่งปฏิกูลแนวนอนขนาดท่อ 4 นิ้ว เข้าสู่บ่อดักไขมันก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียชั้นตอนต่อไป

(4) **ท่ออากาศ (Vent Pipe : V)** เป็นท่อที่ใช้สำหรับให้อากาศผ่านเข้าหรือออกจากระบบระบายน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล ขนาดท่อ 2 นิ้ว และ 2^{1/2} นิ้ว เพื่อจุดประสงค์ในการรักษาความดันภายในระบบท่อระบายน้ำให้มีการเปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด นอกจากนี้ยังช่วยให้มีอากาศหมุนเวียนอยู่ในท่อระบายน้ำเพื่อรักษาดักกลิ่น (Trap Seal) ของเครื่องสุขภัณฑ์ไว้

อาคาร B

(1) **ท่อระบายน้ำเสีย (Waste Pipe)** เป็นท่อระบายน้ำจากการอาบ และชักล้าง ของห้องพักทุกห้อง ผ่านท่อแนวตั้ง ขนาดท่อ 2 นิ้ว และ 3 นิ้ว ไปสู่ท่อระบายน้ำเสียแนวนอน ขนาดท่อ 6 นิ้ว เพื่อเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 1 ของโครงการต่อไป

(2) **ท่อระบายน้ำโสโครก (Soil pipe)** เป็นท่อระบายสิ่งปฏิกูลจาก โถส้วม โถปัสสาวะ ภายในห้องส้วม ของห้องพักทุกห้อง ผ่านท่อแนวตั้ง ขนาดท่อ 4 นิ้ว ไปสู่ท่อระบายสิ่งปฏิกูลแนวนอนขนาด 6 นิ้ว เพื่อเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียชุดที่ 1 ของโครงการต่อไป



(3) **ท่อระบายน้ำจากการประกอบอาหาร (Kitchen Pipe)** ทำหน้าที่ระบายน้ำจากการประกอบอาหารของห้องพักทุกห้อง ผ่านท่อแนวตั้ง ขนาดท่อ 2 นิ้ว ไปสู่ท่อระบายสิ่งปฏิกูลแนวนอนขนาดท่อ 4 นิ้ว เข้าสู่บ่อดักไขมันก่อนเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียชั้นต่อนต่อไป

(4) **ท่ออากาศ (Vent Pipe : V)** เป็นท่อที่ใช้สำหรับให้อากาศผ่านเข้าหรือออกจากระบบระบายน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล ขนาดท่อ 2 นิ้ว และ $2^{1/2}$ นิ้ว เพื่อจุดประสงค์ในการรักษาความดันภายในระบบท่อระบายน้ำให้มีการเปลี่ยนแปลงน้อยที่สุด นอกจากนี้ยังช่วยให้มีอากาศหมุนเวียนอยู่ในท่อระบายน้ำเพื่อรักษาटकกลืน (Trap Seal) ของเครื่องสุขภัณฑ์ไว้

2) การระบายน้ำเสียภายนอกอาคาร

ระบบระบายน้ำเสียภายนอกอาคาร เป็นระบบที่รวบรวมน้ำเสียจากท่อรวบรวมน้ำเสียภายในอาคารไปสู่ระบบบำบัดน้ำเสียของแต่ละชุดของโครงการ น้ำเสียที่จะระบายออกนอกโครงการมีคุณภาพน้ำเป็นไปตามมาตรฐานน้ำทิ้งจากอาคารประเภท ข ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาด (พ.ศ. 2548) โดยน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียจากระบบบำบัดน้ำเสียแต่ละชุดจะไหลเข้าสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง พร้อมตะแกรงดักขยะ สามารถติดตามตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งได้ง่ายและมองเห็นได้จากภายนอกก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะริมถนนประชาอุทิศต่อไป

4) การป้องกันน้ำท่วม

จากข้อมูล Thailand Flood Monitoring System (GISTDA), 2561 รายละเอียดสถิติการเกิดน้ำท่วมบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการในช่วงปี พ.ศ. 2548-2558 พบว่า ความถี่ในการเกิดน้ำท่วมซึ่งในรอบ 11 ปีที่ผ่านมาบริเวณโดยรอบพื้นที่โครงการพบว่า ไม่มีน้ำท่วมซึ่ง แต่อย่างไรก็ตามโครงการได้เพิ่มมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบในการป้องกันน้ำท่วมบริเวณพื้นที่โครงการโดยออกแบบให้มีประตูระบายน้ำแบบหมุน (Sluice gate valve) ควบคุมโดยพวงมาลัย (Hand wheel) ซึ่งในภาวะปกติประตูระบายน้ำจะเปิดเพื่อระบายน้ำออกจากโครงการ แต่ในกรณีที่ระดับน้ำจากท่อระบายน้ำสาธารณะประยชน์สูงกว่าระดับท่อระบายน้ำของโครงการจะหมุนประตูระบายน้ำลงปิดกั้นไม่ให้น้ำจากท่อระบายน้ำสาธารณะไหลเข้าสู่ท่อระบายน้ำภายในโครงการ

2.3.5 การจัดการมูลฝอย

(1) **ห้องพักมูลฝอยประจำชั้น** โครงการจะจัดให้มีห้องพักมูลฝอยประจำชั้นภายในแต่ละชั้น ตั้งแต่ชั้นที่ 1-8 จำนวน 1 ห้อง/ชั้น ทั้งอาคาร A และอาคาร B โดยภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้นแต่ละห้อง จะตั้งถังมูลฝอยขนาด 240 ลิตร จำนวน 4 ถัง/ชั้น/ห้อง (ถังมูลฝอยย่อยละลายได้ 1 ถัง ถังมูลฝอยทั่วไป 1 ถัง ถังมูลฝอยรีไซเคิล 1 ถัง และถังมูลฝอยอันตราย 1 ถัง) และจัดให้มีพนักงานทำความสะอาดจัดเก็บมูลฝอยไปพักไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ โดยพนักงานของโครงการรวบรวมมูลฝอยใส่ถุงพลาสติกแยกตามประเภท มูลฝอยและมัดปากถุงให้แน่น ใช้รถเข็นพร้อมมีภาชนะวางรองรับ เพื่อช่วยป้องกันไม่ให้เกิดการร่วงหล่นขณะลำเลียงไปยังลิฟต์ หลังจากนั้นลำเลียงมาต่อไปยังห้องพักมูลฝอยรวมในช่วงเวลา 13.00-14.00 น. ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่รบกวนผู้พักอาศัยน้อยที่สุด ทั้งนี้ในการ



รวบรวมมูลฝอยภายในห้องพักมูลฝอยประจำชั้น พนักงานทำความสะอาดจะรวบรวมมูลฝอยแต่ละประเภทจากห้องพักมูลฝอยประจำชั้นใส่ถุงพลาสติกแยกสีตามประเภทมูลฝอย ก่อนนำไปเก็บไว้ที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการ โดยมูลฝอยย่อยสลายได้ใช้ถุงพลาสติกสีดำ และมีตัวอักษรพิมพ์อยู่ข้างถุงว่า “มูลฝอยย่อยสลายได้” มูลฝอยรีไซเคิลใช้ถุงพลาสติกใส มูลฝอยทั่วไปใช้ถุงพลาสติกสีดำ และมีตัวอักษรพิมพ์อยู่ข้างถุงว่า “มูลฝอยทั่วไป” และมูลฝอยอันตรายใช้ถุงพลาสติกสีส้ม และมีตัวอักษรพิมพ์อยู่ข้างถุงว่า “มูลฝอยอันตราย”

(2) **ห้องพักมูลฝอยรวม** โครงการจัดให้มีห้องพักมูลฝอยรวมบริเวณด้านทิศใต้ของอาคารโครงการ โดยแบ่งเป็น 4 ห้อง มีรายละเอียดดังนี้

- ห้องพักมูลฝอยย่อยสลายได้ ใช้ในการรองรับมูลฝอยย่อยสลายได้ของโครงการ มีขนาดพื้นที่ 6.40 ตารางเมตร ความจุ 7.68 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของกองมูลฝอย 1.2 เมตร) จึงสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยย่อยสลายที่เกิดขึ้นได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน ปริมาณ 7.26 ลูกบาศก์เมตร ได้อย่างเพียงพอ

- ห้องพักมูลฝอยรีไซเคิล ใช้ในการรองรับมูลฝอยรีไซเคิลของโครงการ มีขนาดพื้นที่ 17.20 ตารางเมตร ความจุ 20.64 (คิดความสูงของกองมูลฝอย 1.2 เมตร) จึงสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยย่อยสลายที่เกิดขึ้นได้ไม่น้อยกว่า 7 วัน ปริมาณ 20.37 ลูกบาศก์เมตร ได้อย่างเพียงพอ

- ห้องพักมูลฝอยทั่วไป ใช้ในการรองรับมูลฝอยทั่วไปของโครงการ มีขนาดพื้นที่ 4.30 ตารางเมตร ความจุ 5.16 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของกองมูลฝอย 1.2 เมตร) จึงสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยย่อยสลายที่เกิดขึ้นได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน ปริมาณ 4.95 ลูกบาศก์เมตร ได้อย่างเพียงพอ

- ห้องพักมูลฝอยอันตราย ใช้ในการรองรับมูลฝอยอันตรายของโครงการ มีขนาดพื้นที่ 3.88 ตารางเมตร ความจุ 4.66 ลูกบาศก์เมตร (คิดความสูงของกองมูลฝอย 1.2 เมตร) จึงสามารถรองรับปริมาณมูลฝอยย่อยสลายที่เกิดขึ้นได้ไม่น้อยกว่า 15 วัน ปริมาณ 4.35 ลูกบาศก์เมตร ได้อย่างเพียงพอ

2.3.6 ระบบไฟฟ้า

1) **ระบบไฟฟ้าปกติ** โครงการประกอบด้วย อาคาร A และอาคาร B จำนวน 2 อาคาร ซึ่งแต่ละอาคารมีความต้องการใช้ไฟฟ้าดังนี้ อาคาร A มีความต้องการใช้ไฟฟ้า 910 kVA และอาคาร B มีความต้องการใช้ไฟฟ้า 916 kVA รวมทั้งโครงการมีความต้องการใช้ไฟฟ้าทั้งสิ้น 1,826 kVA หม้อแปลงไฟฟ้าที่ใช้สำหรับโครงการคือ หม้อแปลงไฟฟ้า ชนิดฉนวนน้ำมัน (Oil Type) ขนาด 1,250 kVA จำนวน 2 ชุด โดยแปลงไฟให้เป็น 416/240 V เพื่อจ่ายไปยัง Load ต่างๆ ในภาวะปกติ

2) **ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน** โครงการมีการติดตั้ง Emergency Light ขนาด 12 V สามารถสำรองไฟได้นาน 2 ชั่วโมง สำหรับใช้ในระบบแสงสว่างฉุกเฉินและป้ายทางออก

3) **ระบบป้องกันไฟฟ้าวัดและป้องกันฟ้าผ่า** โครงการจัดให้มีระบบสายดินเพื่อป้องกันอันตรายที่เกิดจากไฟฟ้าวัด กระแสไฟฟ้าลัดวงจร และระบบป้องกันฟ้าผ่าแบบหัวล่อฟ้าชนิดประจุไฟฟ้าเพื่อป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่าให้เป็นไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้า



2.3.7 ระบบป้องกันและเตือนอัคคีภัย

1) ระบบป้องกันอัคคีภัย

(1) **ระบบท่อยืน (Stand Pipe)** โครงการจัดให้มีท่อยืน (Stand Pipe) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 100 มิลลิเมตร (4 นิ้ว) จำนวน 2 และ 3 ท่อ สำหรับอาคาร A และอาคาร B ตามลำดับ ซึ่งจะครอบคลุมการทำงานทั้งอาคารโดยจะติดตั้งชั้นล่างสุดไปจนถึงชั้นบนสุดของอาคาร เชื่อมกับหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอก และถึงเก็บน้ำสำรองชั้นหลังคา

(2) **หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connector : FDC)** มีหัวรับน้ำขนาด $2^{1/2} \times 2^{1/2} \times 4$ นิ้ว จำนวน 2 หัว เป็นชนิดสวมเร็วพร้อมฝาครอบ และโซ่คล้อง ทำหน้าที่เพื่อรับน้ำดับเพลิงจากแหล่งน้ำภายนอก โดยต่อผ่านสายส่งน้ำของรถดับเพลิง เพื่อส่งน้ำเข้าไปในระบบดับเพลิงของอาคาร จุดหัวรับน้ำดับเพลิงของโครงการอยู่ภายนอกอาคารบริเวณทางเข้า-ออก หน้าอาคาร A และหน้าอาคาร B เพื่อให้เจ้าหน้าที่สามารถเข้าถึงได้โดยง่าย

(3) **ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet ; FHC)** เป็นอุปกรณ์ที่ประกอบด้วย สายฉีดน้ำดับเพลิงขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 1.5 นิ้ว ความยาว 30 เมตร หัวต่อแบบสวมเร็วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 2.5 นิ้ว สามารถใช้ได้อย่างสะดวกเมื่อเกิดเหตุเพลิงไหม้ และถังดับเพลิงเคมี จำนวน 1 ถัง โดยที่แต่ละชั้นจะติดตั้งไว้ที่ตำแหน่งเดียวกัน เพื่ออำนวยความสะดวกในการมองเห็น และสะดวกต่อการใช้งาน

(4) **ถังดับเพลิงแบบมือถือ (Portable Fire Extinguisher)** ชนิดผงเคมีแห้ง ABC (Dry Chemical) จะติดตั้งในตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ (Fire Hose Cabinet ; FHC) จำนวน 1 ถัง โดยที่แต่ละชั้นจะติดตั้งไว้ที่ตำแหน่งเดียวกัน เพื่ออำนวยความสะดวกในการมองเห็นและสะดวกต่อการใช้งาน

2) ระบบแจ้งเตือนอัคคีภัย

(1) **แผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP)** ติดตั้งบริเวณชั้นที่ 1 ในอาคาร A และอาคาร B โดยทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับ-ส่งสัญญาณ คือ เมื่ออุปกรณ์ชุดกดแจ้งเหตุที่ติดตั้งไว้เริ่มทำงานไม่ว่าตัวใดตัวหนึ่ง ก็จะส่งสัญญาณ และเมื่อเสียงสัญญาณที่แผงควบคุมจนกว่าสวิตซ์ตัดเสียง แต่หากไม่มีเจ้าหน้าที่ตัดเสียง ระบบจะส่งสัญญาณเตือนไปยังโซนที่เกิดเพลิงไหม้และโซนอื่น ๆ พร้อมกันหมด

(2) **เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector)** ทำงานเมื่อมีการบังหรือหักเหแสงเนื่องจากอนุภาคของควันเข้าไปถูกลำแสง มีรายละเอียดดังนี้

อาคาร A

- ชั้นที่ 1 ติดตั้งจำนวน 6 จุด คือ ร้านค้า ห้องนิติบุคคล ห้องเครื่องไฟฟ้า โถงต้อนรับ และห้องปั้มน้ำ
- ชั้นที่ 2 ติดตั้งจำนวน 87 จุด คือ ห้องนอน ห้องรับแขก โถงลิฟต์ ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่อง ห้องพักขยะประจำชั้น บันได และโถงทางเดิน
- ชั้นที่ 3-8 ติดตั้งจำนวน 86 จุด/ชั้น คือ ห้องนอน ห้องรับแขก โถงลิฟต์ ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่อง ห้องพักขยะประจำชั้น บันได และโถงทางเดิน รวม 516 จุด



อาคาร B

- ชั้นที่ 1 ติดตั้งจำนวน 46 จุด คือ ห้องนอน ห้องรับแขก ห้องปั้มน้ำ ห้องไฟฟ้า โถงลิฟต์ และโถงทางเดิน
- ชั้นที่ 2-8 ติดตั้งจำนวน 80 จุด คือ ห้องนอน ห้องรับแขก โถงลิฟต์ ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่อง ห้องพักขยะ
ประจำชั้น บันได และโถงทางเดิน รวม 560 จุด

อาคารสโมสร

- ชั้นที่ 1 ติดตั้งจำนวน 3 จุด คือ ห้องรับแขก ห้องประชุม และห้องจัดเลี้ยง
- ชั้นที่ 2 ติดตั้งจำนวน 4 จุด คือ ห้องออกกำลังกาย บันได และห้องโยคะ

(3) **เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector)** เป็นตัวตรวจจับอุณหภูมิที่สูงผิดปกติ หรืออัตราการเพิ่มขึ้นของอุณหภูมิ มีรายละเอียดดังนี้

- **อาคาร A** ชั้นที่ 1 ติดตั้งจำนวน 30 จุด คือ ที่จอดรถ และห้องน้ำ
- **อาคาร B** ชั้นที่ 1 ติดตั้งจำนวน 17 จุด คือ ที่จอดรถ และห้องน้ำ
- **อาคารสโมสร** ชั้นที่ 1 ติดตั้งจำนวน 2 จุด คือ ห้องน้ำ

3) ทางหนีไฟ

อาคาร A

- บันไดหลัก (ST-01) เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้นที่ 1 จนถึงหลังคา โดยตัวบันไดทำด้วยวัสดุทนไฟ คือ คอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) กว้าง 150 ซม. ลูกรนอน 25 ซม. ลูกตั้ง 17.4-17.8 ซม. ชานพักกว้าง 150 ซม. และมีทางเดินไปยังบันไดหลักนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ และมีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

- บันไดหนีไฟ (ST-02) เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้นที่ 1 จนถึงชั้นที่ 8 โดยตัวบันไดทำด้วยวัสดุทนไฟ คือ คอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) กว้าง 120 ซม. ลูกรนอน 22.5 ซม. ลูกตั้ง 17.4-17.8 ซม. ชานพักกว้าง 120 ซม. และมีทางเดินไปยังบันไดหลักนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ และมีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

- บันไดหนีไฟ (ST-03) เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้นที่ 1 จนถึงชั้นที่ 3 โดยตัวบันไดทำด้วยวัสดุทนไฟ คือ คอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) กว้าง 90 ซม. ลูกรนอน 22.5 ซม. ลูกตั้ง 17.4-17.8 ซม. ชานพักกว้าง 120 ซม. มีราวบันได 1 ด้าน และมีทางเดินไปยังบันไดหลักนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ และมีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร



อาคาร B

- บันไดหลัก (ST-01) เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้นที่ 1 จนถึงหลังคา โดยตัวบันไดทำด้วยวัสดุทนไฟ คือ คอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) กว้าง 150 ซม. ลูกรนอน 25 ซม. ลูกตั้ง 17.4-17.8 ซม. ชานพักกว้าง 150 ซม. และมีทางเดินไปยังบันไดหลักนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ และมีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

- บันไดหนีไฟ (ST-02) เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้นที่ 1 จนถึงชั้นที่ 8 โดยตัวบันไดทำด้วยวัสดุทนไฟ คือ คอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) กว้าง 120 ซม. ลูกรนอน 22.5 ซม. ลูกตั้ง 17.4-17.8 ซม. ชานพักกว้าง 120 ซม. และมีทางเดินไปยังบันไดหลักนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ และมีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

- บันไดหนีไฟ (ST-03) เป็นบันไดที่สามารถขึ้น-ลงจากชั้นที่ 1 จนถึงชั้นที่ 3 โดยตัวบันไดทำด้วยวัสดุทนไฟ คือ คอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) กว้าง 90 ซม. ลูกรนอน 22.5 ซม. ลูกตั้ง 17.4-17.8 ซม. ชานพักกว้าง 120 ซม. มีราวบันได 1 ด้าน และมีทางเดินไปยังบันไดหลักนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ระบบระบายอากาศเป็นแบบธรรมชาติ และมีช่องเปิดขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร

4) แผนป้องกันอัคคีภัย

โครงการอยู่ในพื้นที่รับผิดชอบของสถานีดับเพลิงทุ่งครุ ซึ่งห่างจากพื้นที่โครงการประมาณ 4.0 กิโลเมตร ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้สามารถเข้ามาระงับเหตุอัคคีภัยได้ภายใน 8-15 นาที ขึ้นอยู่กับสภาพจราจร นอกจากนี้ยังสามารถขอกำลังเสริมได้จากสถานีดับเพลิงดาวคะนอง มีระยะทางจากพื้นที่โครงการไปทางทิศใต้ประมาณ 5.0 กิโลเมตร กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้ในพื้นที่โครงการเจ้าหน้าที่สามารถเข้ามาระงับเหตุได้ภายใน 10-15 นาที ขึ้นอยู่กับสภาพจราจร และเพื่อให้แผนป้องกันและระงับอัคคีภัยเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเตรียมแผนป้องกันและระงับอัคคีภัย โดยนิติบุคคลอาคารชุดต้องทำการซักซ้อมเป็นประจำทุกปี (ปีละ 1 ครั้ง) โดยประสานไปยังสถานีดับเพลิงทุ่งครุ เพื่อร่วมซักซ้อมแผนป้องกันและระงับอัคคีภัยเป็นประจำ

5) จุดรวมพล

โครงการกำหนดจุดรวมพลของโครงการ จำนวน 2 จุด แบ่งเป็น จุดที่ 1 ขนาด 182.84 ตารางเมตร อยู่บริเวณด้านทิศเหนือ ของอาคาร A และจุดที่ 2 ขนาด 277.84 ตารางเมตร อยู่บริเวณด้านทิศตะวันออกของอาคาร B ดังนั้นโครงการมีพื้นที่จุดรวมพลทั้งหมด 460.68 ตารางเมตร สามารถรองรับผู้พักอาศัยภายในโครงการ 1,453 คน (ผู้พักอาศัย 1,453 คน และพนักงาน 10 คน) คิดเป็น 0.32 ตารางเมตร/คน (ไม่น้อยกว่า 0.25 ตร.ม.) ซึ่งเพียงพอต่อการรวมพล เพื่อตรวจนับจำนวนคนก่อนอพยพออกสู่ภายนอกโครงการ



2.3.8 ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ

1) ระบบระบายอากาศ อาคาร A อาคาร B และอาคารสโมสร จะทำการติดตั้งระบบปรับอากาศภายในห้องพักทุกห้อง ขนาดความเย็นรวมประมาณ 803.3 ตันความเย็น โดยเลือกใช้เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วนประกอบด้วย ชุดคอยล์เย็น และคอยล์ร้อน ซึ่งคอยล์เย็นจะคอยแลกเปลี่ยนความร้อนภายในห้องและควบคุมอุณหภูมิภายในห้องให้คงที่ สามารถปรับอุณหภูมิภายในห้องด้วยการปรับ Mode การทำงานของเครื่องได้ที่ชุดควบคุมระยะไกลอัตโนมัติ เมื่อคอยล์เย็นแลกเปลี่ยนความร้อนภายในห้องแล้วจะนำความร้อนเหล่านั้นไปถ่ายเทที่คอนเดนเซอร์ ซึ่งอยู่ภายนอกอาคาร และในพื้นที่ส่วนบริการต่างๆ จะเลือกใช้ระบบปรับอากาศส่วนกลาง โดยการติดตั้งเครื่องปรับอากาศในแต่ละจุดตามความเหมาะสม ทั้งนี้ โครงการจะคำนึงถึงเรื่องเสียงเป็นสำคัญ เนื่องจากเมื่อติดตั้งเครื่องปรับอากาศจะต้องไม่เกิดเสียงดังรบกวนผู้พักอาศัย

2) ระบบระบายอากาศ

- ระบบระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติ โครงการจะมีการระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ บริเวณพื้นที่ที่มีผนังด้านนอกอย่างน้อยหนึ่งด้าน ซึ่งมีช่องเปิดสู่ภายนอกได้ เช่น ประตู หน้าต่าง โดยโครงการจัดให้มีพื้นที่ของช่องเปิดรวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตารางเมตร ซึ่งสามารถเปิดออกสู่ภายนอกได้

- ระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โครงการจะจัดให้มีระบบระบายอากาศโดยวิธีกล โดยติดตั้งพัดลมระบายอากาศ ซึ่งมีอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่าจำนวนเท่าของปริมาณของห้องในหนึ่งชั่วโมง ปริมาณการระบายอากาศมากกว่า 10 ลบ.ฟุต/นาที เพื่อระบายอากาศภายในห้องต่างๆออกสู่ภายนอก เช่น ห้องไฟฟ้า ห้องเครื่อง ห้องน้ำ ห้องพักขยะ ห้องปั้มน้ำ เป็นต้น และติดตั้งระบบปรับอากาศด้วยระบบปรับอากาศในห้องพักอาศัย โถงต้อนรับ ห้องนิติบุคคล เป็นต้น ซึ่งมีอัตราการนำอากาศภายนอกเข้ามาในพื้นที่ปรับอากาศหรือดูดอากาศจากภายในพื้นที่ปรับอากาศไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด

2.3.9 การคมนาคม

1) การเดินทางเข้า-ออกพื้นที่โครงการ

เส้นทางคมนาคมเข้า-ออกพื้นที่โครงการ จะใช้การคมนาคมทางบกโดยรถยนต์ ซึ่งโครงการจะมีทางเข้า-ออก จำนวน 1 แห่ง ความกว้าง 6.00 เมตร อยู่ทางด้านทิศตะวันออกเชื่อมกับถนนซอยประชาอุทิศ 33 เนื่องจากการออกแบบเส้นทางจราจรบริเวณทางเข้า-ออกโครงการที่เชื่อมกับถนนสาธารณะดังกล่าว เป็นลักษณะคอคขุด ผู้ออกแบบจึงได้แสดงรัศมีบริเวณดังกล่าวและบริเวณจุดเลี้ยวโค้งภายในโครงการ

2) ถนนและที่จอดรถโครงการ

การจราจรภายในโครงการมีถนนภายในโครงการกว้างอย่างน้อย 6.00 เมตร โดยรอบอาคาร การจัดระบบจราจรภายในโครงการส่วนใหญ่เป็นระบบเดินรถแบบทิศทางเดียว (One way) พร้อมทั้งมีลูกศรบอกทิศทางการจราจรบนที่ทางอย่างชัดเจน มีป้ายสัญลักษณ์จราจรติดตั้งตามจุดต่างๆภายในโครงการ มีไม้กั้นรถยนต์



อัตโนมัติที่มีความสะดวกและปลอดภัยต่อผู้พักอาศัยภายในโครงการสำหรับที่จอดรถโครงการจะจัดเตรียมที่จอดรถไว้
อย่างเพียงพอ รวมทั้งจอดรถยนต์จำนวนทั้งสิ้น 161 คัน โดยจัดพื้นที่ไว้ที่พื้นที่ชั้นล่างทั้งหมด

2.3.10 พื้นที่สีเขียว

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวในพื้นที่แต่ละส่วนอย่างเพียงพอสำหรับผู้พักอาศัย โดยโครงการ
ได้ออกแบบให้มีพื้นที่สีเขียวรวมทั้ง 1,486.16 ตารางเมตร จัดไว้ที่ชั้นล่างบริเวณภายนอกอาคารทั้งหมด
ทั้งนี้ พื้นที่สีเขียวโครงการนำมาคิดเป็นพื้นที่สีเขียวรวมของโครงการจะมีความกว้างของพื้นที่ปลูกไม่น้อยกว่า 1 เมตร
ไม่ซ้อนทับกับงานระบบสุขาภิบาลของโครงการและอยู่นอกแนวอาคารปกคลุมดิน โดยพื้นที่สีเขียวชั้นล่างจัดให้เป็น
พื้นที่ปลูกไม้ยืนต้น ขนาด 1,486.16 ตารางเมตร พันธุ์ไม้ยืนต้นที่นำมาปลูก ได้แก่ จำปี กันเกรา มะฮอกกานีใบใหญ่
โศภินเดีย และแคนา รวมถึงจัดให้เป็นพื้นที่ปลูกไม้พุ่มและไม้คลุมดิน ได้แก่ หญ้ามาเลเซีย พุดศุภโชค โมก และถั่ว
เปรู

2.3.11 ความปลอดภัยภายในโครงการ

1) ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) เพื่อสามารถเฝ้าดูพื้นที่เพื่อป้องกันความปลอดภัยตามจุด
ต่างๆ โดยโครงการติดตั้งโทรทัศน์วงจรปิดไว้บริเวณต่างๆ ภายในโครงการ ได้แก่ ทางเข้า-ออกโครงการ โถงต้องรับ
โถงทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร ลิฟต์โดยสาร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ทางเดินภายในอาคารทุกชั้น และถนน
ภายในโครงการ

2) ระบบประตูศึยการ์ด (Access Door) เป็นระบบควบคุมการเข้า-ออกอัตโนมัติ ใช้บัตรเป็น
อุปกรณ์สำหรับเข้าผ่าน เพื่อป้องกันบุคคลภายนอกเข้า-ออกภายในพื้นที่โครงการหรือภายในอาคารโดยไม่ได้รับ
อนุญาต ซึ่งโครงการติดตั้ง Gate Barrier Access Control ใกล้ทางเข้า-ออกของโครงการ สำหรับการเข้าออกที่อาคาร
โครงการติดตั้งระบบ Access Control ด้วยระบบ Keycard ซึ่งเป็นระบบควบคุมการเข้า-ออกด้วยเทคโนโลยีที่ทันสมัย
ที่ใช้กับบัตรอิเล็กทรอนิกส์หรือสมาร์ทการ์ดผู้ใช้จะถูกกำหนดสถานะในการเข้า-ออกในแต่ละพื้นที่ นอกจากนี้ยัง
สามารถตรวจสอบข้อมูลวันเวลาของผู้ใช้ที่เข้า-ออกในพื้นที่นั้น โดยติดตั้งภายในโถงระบบลิฟต์โดยสารของชั้น 1 ทั้งนี้
ระบบประตูศึยการ์ดจะตัดระบบอัตโนมัติในกรณีระบบเตือนอัคคีภัยทำงาน สำหรับประตูบันไดหลักและบันไดหนีไฟ
ทุกตัวเป็นแบบผลักเข้าสู้บันไดได้อย่างเดียว ยกเว้นชั้นที่ 1 เป็นแบบผลักออกภายนอกได้อย่างเดียว

