

1.1 รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

- 1.1.1 ชื่อโครงการ โครงการ Banyan Tree Residences Riverside Bangkok (BTRR)
ชื่อเดิม โครงการอาคารพักอาศัยโอเรียนเต็ล สวีท
- 1.1.2 สถานที่ตั้ง ซอยสมเด็จพระเจ้าพระยา 17 ถนนสมเด็จพระเจ้าพระยา แขวงคลองสาน
เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร (รูปที่ 1-1)
- 1.1.3 ชื่อเจ้าของโครงการ นิติบุคคลอาคารชุด Banyan Tree Residences Riverside Bangkok (BTRR)
- 1.1.4 จัดทำโดย บริษัท โอกลา เทสติ้ง แอนด์ คอนซัลติง เซอร์วิส จำกัด
โทรศัพท์ 0-2868-1246 โทรสาร 0-2868-0860
- 1.1.5 โครงการผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการ เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ. 2546 (สำเนาหนังสือเห็นชอบที่ กท 0312/3496 ลงวันที่ 29 ตุลาคม พ.ศ. 2546 แสดงไว้ในภาคผนวก ก.)
- 1.1.6 โครงการได้นำเสนอรายงานผลการปฏิบัติงานล่าสุด ระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน พ.ศ. 2563
- 1.1.7 การดำเนินการทั่วไปของโครงการ ระยะดำเนินการ
- 1.1.8 รายละเอียดโครงการ

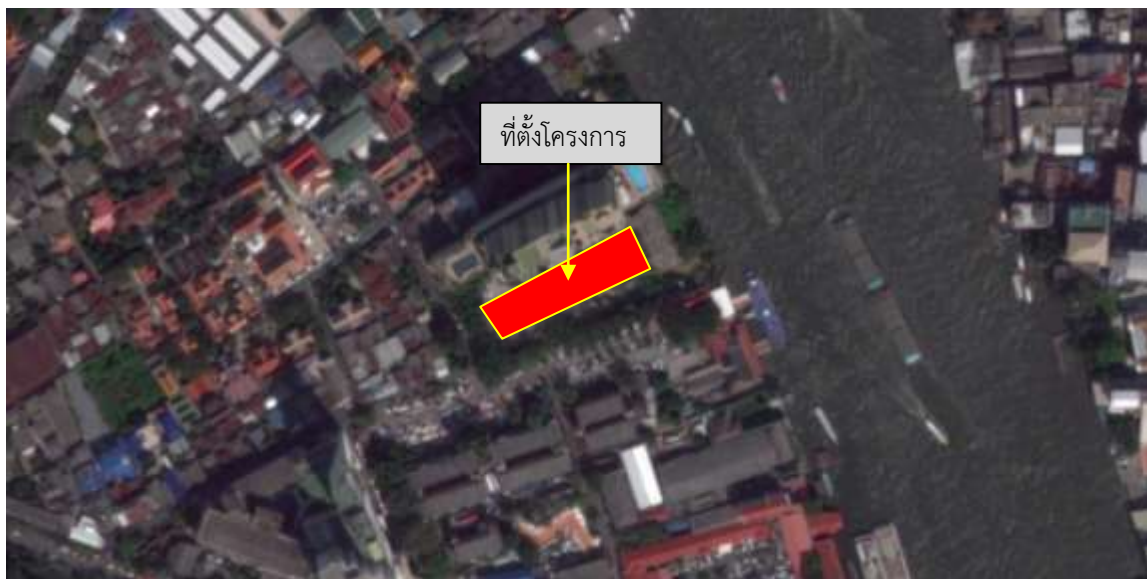
1) ลักษณะ/ประเภทโครงการ

โครงการ Banyan Tree Residences Riverside Bangkok (BTRR) จัดเป็นโครงการอาคารพักอาศัย โอเรียนเต็ล สวีท ประกอบด้วย อาคารจำนวน 2 หลัง สูง 44 ชั้น และ 52 ชั้น ตามลำดับ และส่วนเชื่อมต่อหรือโพเดียมระหว่างอาคารตั้งแต่ชั้นใต้ดินถึงระดับความสูงของอาคารประมาณ 26 เมตร โดยมีจำนวนห้องพัก 292 ยูนิต มีขนาดพื้นที่ 5 ไร่ 1 งาน 10 ตารางวา หรือ 8,440 ตารางเมตร

2) พื้นที่โครงการ

โครงการดำเนินการบนที่ดินอันเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท เนอวานา รีเวอร์ จำกัด มีพื้นที่โครงการทั้งสิ้น 5 ไร่ 1 งาน 10 ตารางวา หรือ 8,440 ตารางเมตร ซึ่งมีอาณาเขตติดต่อโดยรอบพื้นที่ข้างเคียงดังนี้ (รูปที่ 1-3)

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	บ้านเจ้าพระยา ถัดออกไปเป็นชุมชนและโรงเรียนวัดทองนพคุณ
ทิศใต้	ติดต่อกับ	ร้านอาหารยกยอ ถัดออกไปเป็นแฟลตตำรวจ และสถานีตำรวจคลองสาน
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	ติดกับแม่น้ำเจ้าพระยา ฝั่งตรงข้ามไปเป็นกรมเจ้าท่า ตลาดน้อย
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ชุมชน



รูปที่ 1-1 ที่ตั้งโครงการ
ซอยสมเด็จพระเจ้าพระยา 17 ถนนสมเด็จพระเจ้าพระยา แขวงคลองสาน
เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร



รูปที่ 1-2 ภาพถ่ายบริเวณพื้นที่โครงการปัจจุบัน

<div data-bbox="1165 280 1316 481"></div> <div data-bbox="236 654 1324 1312"></div>	
<div data-bbox="300 1384 592 1774"><ol style="list-style-type: none">1. ที่ตั้งโครงการ2. บ้านเจ้าพระยา3. ร้านอาหารยกยอ4. แม่น้ำเจ้าพระยา5. ชุมชน6. โรงเรียนวัดทองนพคุณ7. สถานีตำรวจคลองสาน</div>	
<div data-bbox="236 1881 403 2022"></div>	<div data-bbox="670 1930 1077 1989"><p>รูปที่1-3 บริเวณพื้นที่รอบโครงการ</p></div>

3) กิจกรรมในโครงการ

3.1 ระบบสาธารณูปโภคของโครงการ

3.1.1 ระบบน้ำใช้

3.1.1.1 แหล่งน้ำใช้

โครงการได้รับบริการน้ำประปาจากการประปานครหลวง (กปน.) ผ่านทางสำนักงานประปาตากสิน โดยน้ำประปาจะสูบจากท่อประธานบริเวณถนนสมเด็จพระเจ้าอยุธยา เข้าสู่ซอยสมเด็จพระเจ้าอยุธยา 17 เพื่อสิน โดยน้ำประปาจะส่งจ่ายจากท่อประธานบริเวณถนนสมเด็จพระเจ้าอยุธยา 1.บริการแก่ชุมชนและโครงการ ฯ ผ่านมิเตอร์รับน้ำด้านหน้าโครงการ ด้วยท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 6 นิ้ว เข้าสู่ชั้นใต้ดินที่ 2 (B2) จำนวน 2 ถึงมีความจุรวม 390 ลบ.ม. เพื่อส่งจ่ายเข้าสู่ระบบจ่ายน้ำต่อไป นอกจากนี้ยังมีถังสำรองน้ำดับเพลิงอยู่ที่ชั้นใต้ดินเช่นเดียวกัน มีขนาดความจุ 355 ลบ.ม.

3.1.1.3 ระบบการจ่ายน้ำของโครงการ

โครงการ ฯ ได้รับบริการน้ำประปาจากการประปานครหลวงเขตตากสิน ผ่านท่อเมนบริเวณถนน สมเด็จพระเจ้าอยุธยา เข้าสู่บ่อเก็บน้ำใต้ดินที่ 2 (B2) จำนวน 2 ถึง ขนาดความจุรวม 390 ลบ.ม. เพื่อส่งจ่ายเข้าสู่ระบบจ่ายน้ำในอาคาร โดยระบบจ่ายน้ำของอาคาร Tower A แบ่งเป็น 2 โซน คือ โซนล่างและโซนบน เนื่องจากเป็นอาคารที่มีความสูง การแบ่งระบบจ่ายน้ำออกเป็นสองส่วนจะช่วยลดแรงดันสถิตย (Static Head) เพื่อให้อุปกรณ์ต่าง ๆ ไม่ชำรุดง่าย ส่วนอาคาร Tower B ใช้ระบบการจ่ายน้ำจากชั้นดาดฟ้า โดยอาศัยแรงโน้มถ่วง ของโลกเพื่อจ่ายน้ำไปยังส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

การจ่ายน้ำของอาคาร Tower A เริ่มจากเครื่องสูบน้ำ (Transfer pumps) สูบน้ำจากถังเก็บน้ำชั้นใต้ ดินขนาดความจุ 390 ลบ.ม. ผ่านท่อส่ง (Transfer pipe) ขนาด 6 นิ้ว ขึ้นสู่ถังเก็บน้ำสำรองที่ชั้นที่ 26 ความจุ 320 ลบ.ม. เพื่อส่งจ่ายด้วยระบบแรงโน้มถ่วงของโลกผ่านท่อแรงโน้มถ่วง (Gravity pipe) ขนาด 3 นิ้ว ที่ติดตั้งวาล์วกันย้อน เข้าสู่ท่อสาขาขนาดต่าง ๆ จ่ายเข้าเครื่องสุขภัณฑ์ในแต่ละชั้น มีขอบเขตการให้บริการตั้งแต่ชั้นที่ 25 ลงไปถึงชั้นใต้ดินที่ 2 นอกจากนี้ถังเก็บน้ำสำรองที่ชั้นที่ 26 จะติดตั้งเครื่องสูบน้ำเพื่อสูบน้ำขึ้นไปตามท่อส่งน้ำขนาด 6 นิ้ว ไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าของอาคาร Tower A ขนาดความจุ 240 ลบ.ม. เพื่อส่งจ่ายให้แก่เครื่องสุขภัณฑ์ในโซนสูง คือ ตั้งแต่ชั้นที่ 52 ลงมาถึง ชั้นที่ 27 ด้วยระบบแรงโน้มถ่วง ของโลกผ่านท่อแรงโน้มถ่วง (Gravity pipe) ขนาด ขนาด 3 นิ้ว ที่ติดตั้งวาล์วกันย้อน

ส่วนการจ่ายน้ำของอาคาร Tower B เริ่มจากเครื่องสูบน้ำ (Transfer pumps) สูบน้ำจากถังเก็บน้ำ ชั้นใต้ดิน ซึ่งเป็นถังเก็บน้ำถึงเดียวกันกับของอาคาร Tower A ผ่านท่อส่ง (Transfer pipe) ขนาด 6 นิ้ว ขึ้นสู่ถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าขนาด 378 ลบ.ม. เพื่อส่งจ่ายด้วยระบบแรงโน้มถ่วงของโลกผ่านท่อแรงโน้มถ่วง (Gravity pipe) ขนาด ขนาด 3 นิ้ว ที่ติดตั้งวาล์วกันย้อน เข้าสู่ท่อสาขาขนาดต่าง ๆ จ่ายเข้าเครื่องสุขภัณฑ์ในแต่ละชั้น

ดังนั้นเมื่อรวมปริมาตรน้ำสำรองเพื่อการประปาทั้งหมดจากถังเก็บน้ำทั้งสองอาคารจะมีปริมาตร รวมเท่ากับ 1,215 ลบ.ม. (ไม่รวมปริมาตรน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิง) ซึ่งมีปริมาตรเพียงพอต่อการใช้น้ำของโครงการ ฯ และมีปริมาตรน้ำสำรองในกรณีที่มีการประปาไม่สามารถจ่ายน้ำให้กับโครงการ ฯ ได้ถึง 2 วัน ผังแสดงระบบการจ่ายน้ำของโครงการ

3.1.2 ระบบการจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

3.1.2.1 การประเมินปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

แหล่งกำเนิดน้ำเสียหลักของโครงการ ฯ มาจากกิจกรรมประจำวันของผู้พักอาศัย ได้แก่ น้ำอาบ น้ำซักล้าง น้ำชักโครก รวมถึงน้ำทิ้งจากครัว นอกนั้นเป็นน้ำเสียที่เกิดจากกิจกรรมของพนักงานโครงการ และผู้ใช้ บริการในส่วนอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ได้แก่ ร้านค้า สถานออกกำลังกาย เป็นต้น

ปริมาณน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลที่เกิดจากกิจกรรมต่างๆ ข้างต้น ประเมินได้จากเกณฑ์อัตราการเกิดน้ำ รั่วร้อยละ 80 ของปริมาณน้ำใช้ หรือคิดเป็นปริมาณน้ำเสียประมาณ 332 ลบ.ม./วัน จำแนกตามแหล่งกำเนิดได้ดังนี้

3.1.3 การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

3.1.1.1 ระบบระบายน้ำฝน

ระบบระบายน้ำภายในโครงการจะเป็นระบบท่อแยกระหว่างท่อระบายน้ำฝนและท่อระบายน้ำ 4. การออกแบบระบบระบายน้ำฝนของโครงการ คิดที่คาบย้อนกลับ (Return Period) 5 ปี ความเข้มของ (infallIntensity) โดยโครงการได้กำหนดค่าสัมประสิทธิ์การไหลนอง (C) ใช้ค่าเฉลี่ย โดยในปัจจุบันพื้นที่โครงการเป็นพื้นที่ว่าง ทั้งนี้ โครงการเลือกใช้ค่าสัมประสิทธิ์การไหลนองก่อนการพัฒนาโครงการ เท่ากับ 0.3 (พื้นที่รกร้าง) สำหรับภายหลังการพัฒนาโครงการ พื้นที่จะเปลี่ยนแปลงจากพื้นที่ว่างไปเป็นพื้นที่พักอาศัยที่ประกอบไปด้วยอาคารพักอาศัย ลานจอดรถ พื้นที่ถนน และพื้นที่สีเขียว จึงทำให้ค่าสัมประสิทธิ์ การไหลนอง (C) ภายหลังพัฒนาโครงการมีค่าสูงกว่าก่อนพัฒนาโครงการ ซึ่งมีค่าเท่ากับ 0.63 ส่งผลให้อัตรา การระบายน้ำออกจากพื้นที่โครงการภายหลังพัฒนาโครงการแล้วเสร็จมีค่าสูงกว่าในปัจจุบัน โดยน้ำฝนที่ตกลง บริเวณพื้นที่ ถนน ลานจอดรถ พื้นที่สีเขียว หลังคาอาคาร และพื้นที่ว่าง จะไหลลงสู่ท่อระบายน้ำฝน ขนาด 0.80 ม. ความลาดชัน 1 : 350 โดยมีบ่อสุดท้ายก่อนระบายน้ำออกจากโครงการจะเป็นบ่อตรวจคุณภาพน้ำและดักเศษขยะ เพื่อดักเศษขยะที่ติดกับตะกอนออกไปกำจัด

ทั้งนี้ ปริมาณน้ำฝนที่โครงการจะต้องหน่วงไว้มีปริมาณ 74.37 ลบ.ม. โดยโครงการจัดให้มีการหน่วงน้ำ ไว้ภายในท่อระบายน้ำ ซึ่งสามารถหน่วงน้ำฝนได้ปริมาตร 65.25 ลบ.ม. และจัดให้มีบ่อหน่วงน้ำ ปริมาตร 18 ลบ.ม. รวมปริมาณน้ำฝนที่โครงการหน่วงไว้ได้ทั้งหมด 83.25 ลบ.ม. ซึ่งเพียงพอในการชะลอน้ำไว้ภายใน โครงการก่อนระบายออก ทั้งนี้ โครงการจะใช้วิธีการระบายน้ำทิ้งของโครงการให้เหมาะสม โดยคำนึงถึงการ ประหยัดพลังงานและค่าใช้จ่าย โดยระบายน้ำออกโดยใช้แรงโน้มถ่วง (Gravity Flow) ควบคุมการระบายออก ด้วยท่อระบายน้ำขนาด 60.30 ม. ความลาดเอียง 1,500 เพื่อควบคุมการระบายน้ำออกจากโครงการไม่ให้เกิน อัตราการระบายน้ำก่อนการพัฒนาโครงการ โดยอัตราการระบายน้ำออกจากโครงการ ประมาณ 0.0331 ลบ. ม./วินาที ซึ่งไม่เกินอัตราการระบายน้ำก่อนการพัฒนาโครงการ ซึ่งเท่ากับ 0.0363 ลบ.ม./วินาที โดยท่อระบาย น้ำทิ้งของโครงการจะเชื่อมต่อกับท่อระบายน้ำบนถนนสาธารณะหรือถนนเจริญกรุง บริเวณด้านหน้าโครงการ จำนวน 1 จุด

3.1.4 การจัดการมูลฝอย

3.1.4.1 ปริมาณมูลฝอยของโครงการ

ปริมาณมูลฝอยของโครงการประเมินจากอัตราการผลิตมูลฝอยจากกิจกรรมต่างๆ ที่มีขึ้นในโครงการปริมาณมูลฝอยของโครงการ ประเมินจากอัตราการผลิตการ ได้แก่ ที่พักอาศัย ร้านอาหาร และนันทนาการ ดังนี้

1. ส่วนที่พักอาศัย ประเมินจากความสามารถในการรองรับจำนวนผู้เข้าพักอาศัยสูงสุด ของห้องพักอาศัยชนิดต่างๆ สำหรับโครงการรองรับได้ 1,460 คนต่อวัน

อัตราการผลิตมูลฝอยจากส่วนที่พักอาศัย 1.14 กก./คน/วัน หรือ 3.8 ลิตร/คน/วัน

∴ ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นเท่ากับ 1.7 ตัน/วัน หรือ 5.5 ลบ.ม./วัน.

2. ส่วนร้านอาหาร ประเมินจากจำนวนลูกค้าสูงสุดที่ใช้บริการ 180 คนต่อวัน

อัตราการผลิตมูลฝอยจากภัตตาคาร 0.8 กก./ลูกค้า/วัน หรือ 2.7 ลิตร/คน/วัน

∴ ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นเท่ากับ 0.14 ตัน/วัน หรือ 0.5 ลบ.ม./วัน

3. ส่วนนันทนาการ ประเมินจากจำนวนลูกค้าที่ใช้บริการส่วนอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น ห้องซาวน่า ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ประมาณ 612 คน/วัน

อัตราการผลิตมูลฝอยจากส่วนนันทนาการ 1 กก./คน/วัน หรือ 3 ลิตร/คน/วัน

∴ ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นเท่ากับ 0.6 ตัน/วัน หรือ 1.8 ลบ.ม./วัน

4. ส่วนสำนักงาน ประเมินจากจำนวนพนักงานประจำโครงการประมาณ 100 คน

อัตราการผลิตมูลฝอยจากส่วนสำนักงาน 1 กก./คน/วัน หรือ 3 ลิตร/คน/วัน

∴ ปริมาณมูลฝอยที่เกิดขึ้นเท่ากับ 0.10 ตัน/วัน หรือ 0.30 ลบ.ม./วัน

ดังนั้น ปริมาณมูลฝอยที่จะเกิดขึ้นทั้งหมด = $1.7 + 0.14 + 0.6 + 0.1$ ตัน/วัน

= 2.54 ตัน/วัน

หรือ = 8.1 ลบ.ม./วัน

3.1.4.2 การเก็บรวบรวมมูลฝอยของโครงการ

โครงการ ฯ จะจัดเตรียมภาชนะรองรับมูลฝอย ฯ มีฝาปิดมิดชิด ติดตั้งไว้แต่ละชั้นของอาคาร บริเวณพื้นที่สาธารณะของโครงการ สำนักงาน พื้นที่นันทนาการ และร้านค้า เกิดขึ้นจากกิจกรรมต่าง ๆ ในแต่ละพื้นที่ของอาคาร

การจัดเก็บมูลฝอยเป็นหน้าที่ของพนักงานทำความสะอาด ซึ่งจะเก็บรวบรวมมูลฝอยจากห้องพักมูลฝอยในแต่ละชั้น ขนาด 2.9 ตร.ม. ที่ผู้พักอาศัยได้รวบรวมนำมาทิ้งไว้ในภาชนะรองรับและส่วนอื่นๆ ของโครงการทุกวัน วันละ 1 เที่ยว มูลฝอยเหล่านี้จะถูกลำเลียงเข้าสู่ห้องพักมูลฝอยรวมหรือห้องพักมูลฝอยส่วนกลางเพื่อรอการเก็บขนไปกำจัดโดยสำนักงานเขตคลองสานต่อไป โดยที่ห้องพักมูลฝอยรวมของโครงการตั้งอยู่ที่ชั้น 1 ของอาคาร มีขนาด 27.3 ตร.ม. สามารถรองรับมูลฝอยของโครงการได้สูงสุดถึง 3 วัน ห้องพักมูลฝอยรวมถูกออกแบบให้มีท่อรวบรวมและระบายน้ำเสียเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสีย มีประตูปิดกั้นการรั่วซึมและน้ำท่วมขัง นอกจากนี้โครงการได้วางแผนให้มีมาตรการในการลดปริมาณมูลฝอย และแยก มูลฝอยแต่ละประเภท

ออกจากกัน โดยใช้ภาชนะรองรับมูลฝอยข้างต้น เป็นภาชนะหลากสีตามประเภทมูลฝอย เช่น ถังสีเขียวสำหรับมูลฝอยเปียก ถังสีเหลืองสำหรับมูลฝอยแห้ง และถังสีเทาสำหรับมูลฝอยอันตราย

3.1.5 ระบบไฟฟ้า

3.1.5.1 ระบบไฟฟ้าหลัก

โครงการ ฯ ได้รับการบริการจ่ายไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงเขตวัดเลียบด้วยระบบไฟฟ้าแรงสูง ขนาด 12/24 KV 50 Hz 3 เฟส 3 สาย เข้าสู่หม้อแปลงไฟฟ้าขนาด 2,000 KVA ของอาคาร Tower A จำนวน 2 ชุด และ ขนาด 1,250 KVA ของอาคาร Tower B จำนวน 2 ชุด โดยมีแผงจ่ายไฟหลัก (Main Distribution Panel, MDP) ลดแรงดันไฟฟ้าเป็นระบบแรงดันต่ำ 380 V/220 V 50 Hz 3 เฟส 4 สาย การ จ่ายไฟในอาคารต่าง ๆ เมื่อผ่าน MDP แล้วจะไปที่แผงควบคุมย่อย (Sub Distribution Panel, SDP) ในแต่ละ ชั้นเพื่อจ่ายไฟให้ผู้ใช้งานไฟฟ้าในอาคารต่อไป ปริมาณการใช้ไฟฟ้าของโครงการมีประมาณ 6,500 KVA และ มี การติดตั้งระบบป้องกันไฟลัดวงจร และระบบป้องกันไฟฟ้าเกินปริมาณที่กำหนดแบบตัดวงจรอัตโนมัติ (Circuit Breaker)

3.1.5.2 ระบบไฟฟ้าสำรอง

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อันมีผลทำให้ กปน. ไม่สามารถจ่ายไฟฟ้าให้กับระบบไฟฟ้าหลักของโครงการได้ โครงการฯ ได้จัดเตรียมระบบไฟฟ้าสำรองไว้ โดยมีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง 1 ชุด ติดตั้งที่ห้องไฟฟ้า ชั้นใต้ดินที่ 2 (B2) มีขนาด 800 KVA ระบบไฟฟ้าสำรอง จะทำงานทันทีเมื่อไฟฟ้าในโครงการดับ โดยมีขอบเขตการให้บริการตามที่กฎหมายกำหนด ได้แก่ ระบบแสงสว่างฉุกเฉินของทางหนีไฟทุกแห่งทั่วทั้งอาคาร และพื้นที่สาธารณะ ลิฟต์ดับเพลิง สัญญาณเตือนภัยเพลิงไหม้ และระบบหัวฉีดน้ำดับเพลิง/ปั้มน้ำดับเพลิงพดลระบายอากาศ เป็นต้น

3.1.6 ระบบป้องกันอัคคีภัย

ระบบป้องกันอัคคีภัยของโครงการ ประกอบด้วยระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบผจญเพลิง และระบบทางหนีไฟ ระบบเหล่านี้ได้รับการออกแบบให้สอดคล้องกับมาตรฐาน เช่น NFPA 1.3 - Standard for Installation of Sprinkler System, NFPA 14 - Standard for Installation of Standpipe and How system, NFPA 10 - Portable Extinguisher ประกอบด้วยอุปกรณ์และลักษณะการทำงานตั้งแต่เริ่มรัน สัญญาณเพลิงไหม้จนถึงระบบผจญเพลิง ดังนี้

3.1.6.1 ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Systems)

ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ประกอบด้วยอุปกรณ์ต่าง ๆ และรายละเอียดการทำงาน ดังนี้

1) แผงควบคุมหลัก (Fire Alarm Control Panel ; FCP) เป็นระบบ Multiplex ติดตั้งที่ห้องควบคุม ที่ชั้นใต้ดินที่ 1 ส่วนของอาคาร Tower A ทำหน้าที่เป็นจุดศูนย์รวมการรับส่งสัญญาณ ตรวจจับไปยังอุปกรณ์แจ้งสัญญาณต่าง ๆ ของทั้งสองอาคาร ทั้งนี้ได้ติดตั้งแผงควบคุมย่อย (Control Module : CM) ไว้แต่ละชั้นของแต่ละอาคาร ทำหน้าที่เป็นจุดรับส่งสัญญาณของแต่ละชั้น ไปยังแผงควบคุมหลัก สามารถแจ้งเหตุในลักษณะจุด หรือพื้นที่ที่ก่อให้เกิดการแจ้ง เหตุให้ผู้ที่ได้รับแจ้งเหตุทราบโดยเร็วโดยมีแผงแสดงสัญญาณแจ้งเหตุ

เพลิงไหม้ เพื่อแจ้งให้ เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบ

2) เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector; H) ติดตั้งที่ห้องครัว ห้องอาหาร และภายในห้อง พักทุกห้อง เครื่องตรวจจับความร้อนเป็นแบบผสมของอัตราการเพิ่มอุณหภูมิและอุณหภูมิใน ห้องสูงเกินกำหนดมากกว่า 15 F ต่อนาที และ 135 F ตามลำดับ สามารถตรวจจับความร้อนได้ในพื้นที่ไม่น้อยกว่า 200 ตรม.

3) เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector; SD) ติดตั้งในห้องควบคุม ห้องเครื่อง ห้องเครื่องไฟฟ้า โถงลิฟท์ ทางสัญจร และพื้นที่สาธารณะต่างๆ เครื่องตรวจจับควันเป็นแบบใช้ไอออนใน การตรวจจับอนุภาคที่เกิดจากการเผาไหม้ ทั้งควันชนิดที่สามารถมองเห็นด้วยตาเปล่า และที่ ไม่สามารถมองเห็นด้วยตาเปล่า ทำให้สามารถตรวจจับการเกิดอัคคีภัยได้ในระยะเริ่มต้น โดย เครื่องตรวจจับจะมีปฏิกิริยาไวต่อก๊าซที่เกิดจากการลุกไหม้ และควัน โดยไม่จำเป็นต้องมีเปลวไฟ หรือความร้อนเป็นสื่งกระตุ้นการทำงาน

4) อุปกรณ์ส่งเสียงสัญญาณ (Fire Alarm Bel) เป็นแบบระฆัง ชนิดดัดลอย ติดตั้งใกล้กับตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet; FHC) การทำงานในกรณีเกิดอัคคีภัย จะส่งเสียงสัญญาณครอบคลุมทั้งชั้นที่เกิดเหตุ และชั้นบน ชั้นล่างถัดไปอีก 2 ชั้น เสียงสัญญาณจะไม่หยุดดัง จนกว่าจะมีผู้ควบคุมที่ห้องควบคุมอัคคีภัย

5) สวิทช์แจ้งสัญญาณเพลิงไหม้ (Manual Call Point) เป็นชนิดติดผนัง แบบดิ่งหรือกดปุ่ม โดยมีแท่งแก้วหรือกระจกป้องกันการดิ่งหรือกดในสภาวะปกติ และสามารถทุบให้แตกได้เมื่อต้องการใช้งานติดตั้งอยู่บริเวณตู้ดับเพลิง (Fire Horse Cabiner; FHC) เช่นกัน

6) ระบบติดต่อส่งเสียงสัญญาณ (Fireman Intercom) เป็นแบบส่งได้ทั้งเสียงพูดฉุกเฉินและ/หรือเสียงสัญญาณ Slow Whoop สามารถติดต่อส่งสัญญาณระหว่างห้องควบคุมอัคคีภัย และส่วนต่างๆ ในอาคาร ได้แก่ ห้องพักทุกห้อง ห้องโถงลิฟต์ดับเพลิง ห้องระบบผจญเพลิงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ห้องเครื่องสูบน้ำดับเพลิง Generator room ฯลฯ

การทำงานของระบบเมื่อได้รับสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้จากโซนใด หลอดไฟสัญญาณของโซนจะ ติดหรือกระพริบ พร้อมทั้งมีเสียงสัญญาณเฉพาะที่แผ่กระจายรวม จนกว่าผู้ควบคุมจะกดสวิทช์ตัดเสียง แต่ หลอดไฟสัญญาณยังคงติดอยู่จนกว่าระบบจะกลับสู่เหตุการณ์ปกติ แต่ถ้าหากไม่มีผู้ใดกดสวิทช์ตัดเสียง ภายในระยะเวลาที่ตั้งไว้ ระบบจะส่งสัญญาณไปยังโซนหรือชั้นที่เกิดเพลิงไหม้และชั้นอื่นที่อยู่ชั้นบนและชั้นล่างลง มาจำนวน 2 ชั้น รวมเป็นสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ทั้งหมด 5 ชั้น และเวลาถัดไปอีก 5-10 นาที (เวลาสามารถตั้งได้ภายหลัง) ให้เกิดสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ทั่วทั้งอาคาร (General Alarm) โดยใช้ระบบส่ง เสียงสัญญาณเสียงฉุกเฉินและ/หรือเสียงสัญญาณ Slow whoop ผังระบบการทำงานของสัญญาณแจ้งเหตุ เพลิงไหม้ของอาคาร

3.1.6.2 ระบบผจญเพลิง (Fire Fighting System)

โครงการ ฯ จัดเป็นอาคารสูงสำหรับพักอาศัย มีการให้บริการทางนันทนาการเสริมประกอบ จัดอยู่ ในกลุ่มอาคารประเภทที่ 1 มีอัตราเสี่ยงต่อการเกิดอันตรายจากอัคคีภัยไม่รุนแรง (Light Hazard Occupancies) ตามมาตรฐานการป้องกันอัคคีภัย การออกแบบอุปกรณ์ระบบผจญเพลิง จึงยึดถือตามมาตรฐานที่กำหนดนี้ ดังรายละเอียดต่อไปนี้

1) ระบบน้ำสำรองดับเพลิง (Fire Water Reserved) ได้ออกแบบน้ำสำรองเพื่อการดับเพลิงที่ 60 นาที ซึ่งมากกว่ากฎหมายกำหนด และเป็นระบบที่แยกกันในแต่ละอาคาร โดยที่อาคาร Tower A แบ่งการบริการเป็น 2 โซน คือโซนสูงของอาคาร มีพื้นที่ให้บริการตั้งแต่ชั้นหลังคาจนถึง ชั้นที่ 26 และโซนต่ำของอาคาร มีพื้นที่ให้บริการตั้งแต่ชั้นที่ 26 ลงมาถึงชั้นใต้ดิน 2 ลักษณะ การจ่ายน้ำดับเพลิงเริ่มจากเครื่องสูบน้ำที่ติดตั้งไว้สูบน้ำจากถังเก็บน้ำดับเพลิงชั้นใต้ดินที่ 2 (B2) ขนาดความจุ 355 ลบ.ม. เพื่อสูบน้ำจ่ายให้บริการบริเวณโซนต่ำของอาคาร Tower A มี ปริมาณน้ำสำรองดับเพลิงที่ต้องการใช้ประมาณ 170 ลบ.ม. ส่วนโซนสูงของอาคาร Tower A จะใช้น้ำดับเพลิงจากถังสำรองน้ำใช้บนชั้นที่ 26 ของอาคาร Tower A ขนาดความจุ 320 ลบ. ม. ซึ่งในการออกแบบ ผู้รับเหมาได้ใช้หลักการของลูกลอยเป็นอุปกรณ์ในการจัดสรรน้ำเพื่อให้ เพียงพอต่อการใช้น้ำของอาคารและสำรองไว้สำหรับดับเพลิง และสูบน้ำดับเพลิงเพื่อให้ บริการกับพื้นที่บริเวณโซนสูงของอาคาร มีปริมาณน้ำสำรองดับเพลิงที่ต้องการใช้ประมาณ 3 ลบ.ม. และการจ่ายน้ำดับเพลิงของอาคาร Tower B จะใช้น้ำจากถังเก็บน้ำดับเพลิงชั้นใต้ดินที่ 2 (B2) เช่นเดียวกับอาคาร Tower A เพื่อสูบน้ำจ่ายน้ำดับเพลิงโดยมีพื้นที่การให้บริการทั่วทั้งอาคาร มีปริมาณน้ำสำรองดับเพลิงที่ต้องการใช้ประมาณ 170 ลบ.ม.

2) ระบบท่อยืน (Standpipe System) ท่อน้ำดับเพลิงหรือท่อยืนเป็นแบบท่อเปียก มีจำนวน 1 ท่อ ขนาด 6 นิ้ว โดยที่ท่อยืนในช่วงโซนต่ำของอาคารมีอัตราการส่งจ่ายน้ำสำรองดับเพลิงที่ 47 ลิตร/วินาที ส่วนในช่วงโซนสูงของอาคาร มีอัตราการส่งจ่ายน้ำประมาณ 31 ลิตร/วินาที เป็นเวลา 30 นาที ตามกฎหมายกำหนด (รายละเอียดในภาคผนวก ง.2 รูปที่ 2.5-11 และรูปที่ 2.5-12) ระบบการทำงานแบ่งเป็น 2 โซน คือโซนสูง และโซนต่ำมีอุปกรณ์ร่วมในระบบ ดังนี้

- หัวรับน้ำดับเพลิง (Breaching Inlet) มี 2 ตัว ติดตั้งบริเวณด้านข้างอาคารทั้งสองหลังและรถดับเพลิงสามารถเข้ามาจอดที่บริเวณหัวรับน้ำดับเพลิงได้สะดวก (รูปที่ 2.5-13) ลักษณะของหัวรับน้ำดับเพลิงเป็นอลูมิเนียมผสมทองเหลือง ชนิดข้อต่อสวมเร็วขนาดเส้น ผ่านศูนย์กลาง 65 มม. สามารถรับน้ำจากท่อดับเพลิงที่มีข้อต่อสวมเร็วแบบมีเขี้ยวขนาด เส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มม. มีล้นกันน้ำกลับ

- สายฉีคน้ำดับเพลิง (Fire Hose Reel) และหัวต่อ มีขนาด 1 นิ้ว ยาว 100 ฟุต (30 ม.) ส่วนหัวต่อ เป็นชนิดหัวต่อสวมเร็วขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 65 มม. พร้อมฝาครอบและ โชว์รอย อุปกรณ์ทั้ง 2 ติดตั้งอยู่ในตู้ดับเพลิงของแต่ละชั้น

- เครื่องสูบน้ำดับเพลิง และเครื่องสูบน้ำรักษาความดัน (Fire & Jockey Pump) มี 3 ชุด ติดตั้งไว้ที่ชั้นใต้ดินที่ 2 จำนวน 2 ชุด โดยเป็นเครื่องสูบน้ำดับเพลิงสำหรับโซนต่ำของ อาคาร Tower A 1 ชุด และสำหรับให้บริการกับอาคาร Tower B 1 ชุด และติดตั้งเครื่อง สูบน้ำดับเพลิงที่ชั้นที่ 26 อีก 1 ชุด เพื่อให้บริการกับพื้นที่โซนสูงของอาคาร Tower A อัตราการสูบน้ำดับเพลิงของเครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่ชั้นใต้ดินที่ 2 ทั้ง 2 ชุด มีอัตราการ จ่ายน้ำเครื่องละ 750 แกลลอน/นาที และเครื่องสูบน้ำดับเพลิงที่ชั้นที่ 26 มีอัตราการจ่ายน้ำ 500 แกลลอน/นาที ตามลำดับ ส่วนเครื่องสูบน้ำรักษาความดัน ทั้ง 3 ชุด มีอัตราการ สูบจ่าย 160 แกลลอน/นาที

3) ตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) ติดตั้งชั้นละ 1 ตู้ ภายในแต่ละอาคาร บริเวณบันไดหนีไฟอุปกรณ์ภายในตู้ดับเพลิงประกอบด้วย สายฉีคน้ำดับเพลิงและหัวต่อ 1 ชุด ขนาดเส้นผ่าน ศูนย์กลาง 1 นิ้ว ยาว 100 ฟุต และถังดับเพลิงแบบมือถือ (Portable Fire Extinguisher) ชนิดผงเคมี ABC 10 ปอนด์ จำนวน

1 ถึง

4) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler System) เป็นระบบท่อเปียก (Wet pipe System) Class Light hazard มีน้ำภายใต้ความดันอยู่ในเส้นท่อตลอดเวลาและต่อเข้ากับระบบจ่ายน้ำ หัวกระจายน้ำดับเพลิงเป็นระบบปิดและจะเปิดให้น้ำฉีดกระจายทันทีที่มีความร้อนสูงขึ้นจนถึง อุณหภูมิทำงาน ซึ่งกำหนดที่ 74 องศาเซลเซียส สำหรับห้องพักทั่วไป 79 และ 93 องศาเซลเซียส สำหรับไฟฟ้าและห้องครัว

3.1.6.3 ระบบลิฟต์ดับเพลิงและทางหนีไฟ (Fireman Lift & Fire Escape Stair)

1) ลิฟต์ดับเพลิง (Fireman Lift) โครงการจัดให้มีลิฟต์ดับเพลิง 1 ชุดในอาคารแต่ละหลัง ใช้ลิฟต์โดยสารในภาวะปกติ ประกอบด้วย ลิฟต์ดับเพลิงของอาคาร Tower A มีระยะลิฟต์ เคลื่อนที่ 16 7.2 เมตร ความเร็ว 3.5 เมตร/วินาที ระยะเวลาในการเคลื่อนที่อย่างต่อเนื่อง ระหว่างชั้นล่าง และชั้นบนสุด ประมาณ 47.77 วินาที และลิฟต์ดับเพลิงของอาคาร Tower B มีระยะลิฟต์เคลื่อนที่ 131.1 เมตร ความเร็ว 3.5 เมตร/วินาที ระยะเวลาในการเคลื่อนที่อย่างต่อเนื่องระหว่างชั้นล่าง และชั้นบนสุดประมาณ 37.46 วินาที เป็นไปตาม พ.ร.บ. ควบคุม อาคาร พ.ศ. 2522 (2535) หมวด 6 ระบบลิฟต์ ห้องโถงลิฟต์ดับเพลิงผนังทำด้วยวัสดุทนไฟ และมีระบบอัดอากาศอัตโนมัติ

2) บันไดหนีไฟ (Fire Escape Stair) บันไดหนีไฟของโครงการเป็นบันไดหนีไฟภายในอาคาร จำนวน 2 ชุดต่ออาคาร 1 หลัง และติดตั้งป้ายแสดงทางออกหนีไฟทั้งด้านในและด้านนอกของประตู ประกอบด้วย

1. อาคาร Tower A มีบันไดหนีไฟจำนวน 2 บันได ได้แก่

- บันไดหนีไฟ ST-01 บริเวณ Grid Line 14-16, 6X-7X กว้าง 1.5 เมตร ในแต่ละชั้นจะมี 2 ช่วง บันไดยาวเฉลี่ยช่วงละ 3.0 เมตรให้บริการจากชั้นดาดฟ้าลงสู่ชั้นที่ 1 รวมจำนวนชั้นที่ให้บริการเท่ากับ 54 ชั้น

- บันไดหนีไฟ ST-02 บริเวณ Gnd Line 14-16, 4X-5X กว้าง 0.9 เมตร ในแต่ละชั้นจะมี 2 ช่วง บันไดยาวเฉลี่ยช่วงละ 3.0 เมตรให้บริการจากชั้นดาดฟ้าลงสู่ชั้นที่ 1 รวมจำนวนชั้นที่ให้บริการเท่ากับ 54 ชั้น เช่นเดียวกับบันไดหนีไฟ ST-01

2. อาคาร Tower B มีบันไดหนีไฟจำนวน 2 บันได ได้แก่

- บันไดหนีไฟ ST-03 บริเวณ Grid Line 4A-4B กว้าง 1.5 เมตร ในแต่ละชั้นจะมี 2 ช่วง บันไดยาวเฉลี่ยช่วงละ 3.0 เมตรให้บริการจากชั้นดาดฟ้าลงสู่ชั้นใต้ดินที่ 2 รวม จำนวนชั้นที่ให้บริการเท่ากับ 48 ชั้น

- บันไดหนีไฟ ST-04 บริเวณ Grid Line 6A-6B กว้าง 0.95 เมตร ในแต่ละชั้นจะมี 2 ช่วง บันไดยาวเฉลี่ยช่วงละ 3.0 เมตร ให้บริการจากชั้นดาดฟ้าลงสู่ชั้นใต้ดินที่ 2 รวม จำนวนชั้นที่ให้บริการเท่ากับ 48 ชั้น เช่นเดียวกับบันไดหนีไฟ ST-03

ประสิทธิภาพการอพยพคนของบันไดหนีไฟ ST-01 และ ST-02 ของอาคาร Tower A ใช้ระยะเวลาในการอพยพออกจากอาคารประมาณ 18 นาที และ 20 นาที ตามลำดับ ส่วนบันไดหนีไฟ ST-03 และ ST-04 ของอาคาร Tower B ใช้ระยะเวลาในการอพยพออกจากอาคารประมาณ 17 นาที และ 19

นาที่ ตามลำดับ และถ้าเมื่อระยะเวลาสำหรับปฏิกิริยาของคนที่ตื่นตกใจกับเหตุการณ์เพลิงไหม้และอื่น ๆ อีกประมาณ 15 นาที ดังนั้นเวลาที่ใช้ในการอพยพคนออกจากอาคาร Tower A เมื่อรวมระยะเวลาตื่นตกใจ โดยใช้บันได หนีไฟ ST-01 และ ST-02 เท่ากับ 33 นาที และ 35 นาที ตามลำดับ ส่วนการอพยพคนออกจากอาคาร Tower B เมื่อรวมระยะเวลาตื่นตกใจ โดยใช้บันไดหนีไฟ ST-03 และ ST-04 เท่ากับ 32 นาที และ 34 นาที ตามลำดับ ซึ่งต่ำกว่า 1 ชั่วโมง ตามที่กฎหมายกำหนด

3) ทางหนีไฟทางอากาศ พื้นที่หนีไฟทางอากาศ อยู่บริเวณชั้นดาดฟ้า ของอาคาร Tower A และ Tower B มีขนาดของพื้นที่ กว้าง x ยาว เท่ากับ 10 x 16 เมตร และ 10 x 24 เมตร ตาม ลำดับ เป็นไปตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (2535) มีทางเดินที่เชื่อมต่อกับบันไดหนีไฟ สำหรับการออกแบบพื้นที่หนีไฟทางอากาศ ซึ่งใช้เป็นจุดรวมพล สำหรับอพยพบุคคลออกจากตัวอาคารโดยฮอลิคอปเตอร์ ซึ่งมีได้ออกแบบให้มีพื้นที่ จอดฮอลิคอปเตอร์ ดังนั้นในการอพยพช่วยเหลือด้วยวิธีนี้ จึงจะต้องปฏิบัติด้วยความระมัดระวังและอยู่ภายใต้ความดูแลและการตัดสินใจของผู้เชี่ยวชาญ เช่น ผู้เชี่ยวชาญด้านการ อพยพหนีไฟทางอากาศของกองบินกรมตำรวจ เท่านั้น

3.1.7 ระบบการติดต่อสื่อสาร

โครงการฯได้จัดให้มีระบบการติดต่อสื่อสารภายในอาคารอย่างทั่วถึง ประกอบด้วย ระบบโทรศัพท์ และระบบโทรทัศน์ในห้องพักทุกห้อง ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ให้สัญญาณได้ยินทั่วถึงทุกชั้น และ ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) โดยมีระบบการควบคุมหลักตั้งอยู่ที่ห้องควบคุม ที่ชั้นใต้ดิน 1 ของอาคาร Tower A และห้องเครื่องไฟฟ้าชั้นที่ 11 ของอาคาร Tower B

3.1.8 ระบบระบายอากาศ และปรับอากาศ

ระบบระบายอากาศตามพื้นที่ส่วนต่าง ๆ ของอาคาร ได้ออกแบบ โดยยึดถือเกณฑ์ตามที่กำหนดใน พรบ. ควบคุมอาคาร ฉบับที่ 33 ปี พ.ศ. 2535 โดยมีอัตราการระบายอากาศตามพื้นที่ใช้สอยต่างๆ ไม่น้อยกว่าจำนวนเท่าของปริมาตรห้องใน 1 ชั่วโมง เช่น ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องครัว ที่จอดรถ จะมีอัตราการระบายอากาศไม่น้อยกว่า 2, 10, 30 และ 40 ลบ.ม./ชม./ตรม. ตามลำดับ และระบบปรับอากาศของโครงการ

○ จะติดตั้งแยกจากกันตามพื้นที่แต่ละห้อง

สำหรับระบบบันไดหนีไฟเป็นระบบอัดอากาศอัตโนมัติ โดย Pressurized fan 3 ชุด ติดตั้งที่บันได พระภาคาร ประกอบด้วย บันไดหนีไฟ ST-01 และ ST-02 ของอาคาร Tower A และ บันไดหนีไฟ 4 ของอาคาร Tower B โดยมีอัตราการระบายอากาศสำหรับบันไดหนีไฟของอาคาร Tower A แต่ละชุด เท่ากับ 51.449 CFM และอัตราการระบายอากาศสำหรับบันไดหนีไฟของอาคาร Tower B เท่ากับ 49,544 CFM (ภาคผนวก ง.4) ส่วนบันไดหนีไฟ ST-03 ของอาคาร Tower B ใช้ระบบระบายอากาศให้มีอากาศ ถ่ายเทจากภายนอกอาคาร แบบช่องระบายอากาศมีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า 1.4 ตร.ม. และสามารถเปิดส่วนภายนอกอาคารได้ ตามข้อกำหนดของกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หมวดที่ 2 ข้อที่ 25

3.1.9 ระบบจราจรและพื้นที่จอดรถ

ระบบการจราจรภายในโครงการ แบ่งระบบถนนของโครงการได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่ ระบบถนนภายนอกอาคาร เป็นแบบเดินรถสองทาง (Two-way traffic) กว้างประมาณ 8 เมตร โดยมีทางเข้าออก

กว้าง ประมาณ 8 เมตร เชื่อมกับถนนซอยสมเด็จพระยา 17 และระบบถนนภายในอาคารบริเวณพื้นที่จอดรถ กว้างประมาณ 6.4 เมตร เป็นแบบเดินรถสองทาง (Two-way traffic) เช่นเดียวกัน ตลอดเส้นทางของถนน จะมีลูกศรแสดงทิศทาง ป้ายสัญญาณจราจร ติดตั้งอยู่ตามความเหมาะสม

โครงการจัดพื้นที่จอดรถไว้ทั้งอาคารส่วน Podium ทั้งที่ชั้นใต้ดิน และส่วนตัวอาคารชั้นที่ 1 ถึง 10 มีพื้นที่จอดรถและทางวิ่งทั้งหมด 21,558.6 ตรม. สามารถจอดรถยนต์ได้จำนวน 600 คัน

3.1.10 การจัดพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

โครงการมีพื้นที่ปลูกต้นไม้ และสวนหย่อมอยู่ พื้นที่โครงการ มีพื้นที่รวม 1,982 ตร.ม. นอกจากนี้ทางโครงการยังได้จัดพื้นที่สวนหย่อมภายในอาคารส่วนโพเดียม บริเวณระเบียงชั้นที่ 12 ของอาคาร Tower B และระเบียงชั้นที่ 8 ของอาคาร Tower A มีพื้นที่ประมาณ 682 ตร.ม. ซึ่งเป็นระบบสาธารณูปโภค ส่วนกลางสำหรับผู้พักอาศัยได้ใช้ประโยชน์เพื่อพักผ่อนหย่อนใจ เมื่อรวมพื้นที่สวนหย่อมทั้งภายในและภายนอก อาคารมีพื้นที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 2,664 ตร.ม. พื้นที่ปลูกส่วนใหญ่เป็นพวกไม้ประดับ และไม้พุ่มที่มีสีสด เพื่อเกิดความสวยงามและร่มรื่นแก่โครงการ

1.2 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการ Banyan Tree Residences Riverside Bangkok (BTRR) เป็นการพัฒนาโครงการประเภท อาคารพักอาศัย โอเรียนเต็ล สวีท ประกอบด้วย อาคารจำนวน 2 หลัง และส่วนเชื่อมต่อหรือโพเดียม ตั้งแต่ชั้นใต้ดินถึงระดับความสูงของอาคาร มีขนาดพื้นที่ 5 ไร่ 1 งาน 10 ตารางวา หรือ 8,440 ตาราง เมตร โครงการดังกล่าวจัดเป็นอาคารพักอาศัยที่เป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษประเภทและขนาด โครงการเข้าข่ายที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ปี 2535 คณะกรรมการผู้ชำนาญการได้เห็นชอบต้องรายงาน EIA ของ โครงการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

เนื่องจากรายงาน EIA ที่ผ่านการเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ที่พิจารณารายงานฯ ได้กำหนดเงื่อนไขให้โครงการต้องปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม รวมทั้งมาตรการ ติดตามตรวจสอบผลกระทบอย่างเคร่งครัด (ภาคผนวก ก.) และได้ให้โครงการรายงานผลการปฏิบัติตาม มาตรการ ฯ ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และหน่วยงานงานผู้ให อนุญาตรับทราบผลการดำเนินงานทุก 6 เดือน ดังนั้น นิติบุคคลของโครงการ BTRR ในฐานะเจ้าของโครงการ จึงได้ว่าจ้าง บริษัท โอกลา เทสติ้ง แอนด์ คอนซัลติง เซอร์วิส จำกัด ศึกษาผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการของโครงการและจัดทำรายงานความก้าวหน้าผลการปฏิบัติ ตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมใน ระยะดำเนินการ เพื่อเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) และสำนักงานเขตคลองสาน ซึ่งรายงานฉบับนี้เป็นรายงานฉบับที่ 2 ประจำเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2563 ที่รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ในระยะดำเนินการ ระหว่างเดือนกรกฎาคม-ธันวาคม พ.ศ. 2563

1.3 การดำเนินการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามเงื่อนไข

การดำเนินการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามเงื่อนไขของโครงการ ประกอบด้วยการดำเนินการ 2 ส่วนดังนี้

การติดตามตรวจสอบผลการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะก่อสร้างโครงการ โดยตรวจสอบตามมาตรการฯ ที่ระบุไว้ในรายงาน EIA ที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ผู้ชำนาญการฯ ดังรายละเอียดที่แสดงในบทที่ 2 หัวข้อ 2.1 และตารางที่ 2-1

สำหรับการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมในระยะดำเนินการ รายละเอียดดังแสดงไว้ในบทที่ 2 หัวข้อ 2.2 และตารางที่ 2-2