

## บทที่ 1

### บทนำ

#### 1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการศูนย์ ลอฟท์ สถานีตลาดพลู ตั้งอยู่ที่ถนนรัชดาภิเษก แขวงบวรบุรี เขตธนบุรี จังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีลักษณะเป็นอาคารชุดพักอาศัย ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย สูง 35 ชั้น จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องพักอาศัย 879 หน่วย จำนวนร้านค้า 4 หน่วย รวมทั้งหมด 883 หน่วย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกสบายและบริการ เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย และพื้นที่จัดสวน เป็นต้น โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2558 ตามหนังสือเลขที่ ทส 1009.5/14851 ลงวันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ซึ่งปัจจุบันโครงการศูนย์ ลอฟท์ สถานีตลาดพลู ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม พ.ศ. 2561 และต่อมาได้มีการเปลี่ยนแปลงบริษัทบริหารอาคารชุดเป็นบริษัท ไนท์แฟรงค์ จำกัด โดยเข้ามาเป็นผู้บริหารจัดการอาคาร และเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินงานของโครงการฯ เมื่อวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2563 ซึ่งในรายงานฯ ได้รับให้เจ้าของโครงการ หรือ นิติบุคคลต้องนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) กรมที่ดิน และหน่วยงานอนุญาต หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องเป็นประจำทุก 6 เดือน โดยให้โครงการฯ ปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามที่เสนอไว้ในรายงานฯ ที่ได้รับความเห็นชอบแล้วดังเอกสารแนบที่ 1

ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติตามมาตรการดังกล่าวเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน นิติบุคคลอาคารชุดจึงได้มอบหมายให้บริษัท ยูโนเด็ค แอนนาซิสต์ แอนด์ เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด (ยูเออี) เป็นผู้ดำเนินการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการศูนย์ ลอฟท์ สถานีตลาดพลู ระยะดำเนินการ และดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม ระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน พ.ศ. 2565 ตามเงื่อนไข และมาตรการที่กำหนดไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการฯ

#### 1.2 วัตถุประสงค์

เพื่อดำเนินการติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการศูนย์ ลอฟท์ สถานีตลาดพลู ระยะดำเนินการ และดำเนินการจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ในระยะดำเนินการ เสนอต่อหน่วยงานอนุญาต และสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.)

### 1.3 ขอบเขตการศึกษาและจัดทำรายงาน

รายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่นำเสนอแก่หน่วยงานอนุญาต และ สผ. ฉบับนี้ เป็นผลปฏิบัติงานในระยะดำเนินการของโครงการฯ ระหว่างเดือนมกราคม-มิถุนายน พ.ศ. 2565 โดย บริษัท ยูไนเต็ด แอนนาลิสต์ แอนด์ เอ็นจิเนียริง คอนซัลแตนท์ จำกัด ซึ่งเป็นหน่วยงานกลาง (Third Party) ทำการรวบรวมข้อมูล เอกสารที่เกี่ยวข้อง และติดตามตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการฯ เป็นประจำทุก 6 เดือน ซึ่งประกอบด้วย

- 1) มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการฯ ในระยะดำเนินการ
- 2) มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการฯ ในระยะดำเนินการ

### 1.4 รายละเอียดโครงการฯ

#### 1.4.1 ที่ตั้งและการเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการฯ

โครงการศูนย์ ลอฟท์ สถานีตลาดพลู มีเนื้อที่ประมาณ 6-1-83.9 ไร่ หรือ 10,335.6 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ถนนรัชดาภิเษก แขวงบุคคโล เขตธนบุรี จังหวัดกรุงเทพมหานคร ดังแสดงในรูปที่ 1-1 และสามารถเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการฯ โดยใช้เส้นทาง ดังนี้

1. การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการฯ สามารถใช้ถนนเพชรเกษม เมื่อถึงแยกท่าพระสามารถเลี้ยวซ้ายเข้าสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ในทิศมุ่งใต้ หรือรถที่มาจากจรัญสนิทวงศ์จากด้านเหนือผ่านแยกท่าพระมุ่งทิศใต้ วิ่งตรงไปผ่านแยกราชดา-ราชพฤกษ์ และวิ่งตรงไปทางด้านทิศมุ่งใต้ เพื่อเข้าสู่ถนนรัชดาภิเษก วิ่งตรงไปอีกประมาณ 350 เมตร จะพบโครงการอยู่ทางซ้ายมือ

2. การเดินทางเข้าสู่พื้นที่โครงการฯ สามารถใช้ถนนรัชดาภิเษกในทิศมุ่งเหนือ หรือ ถนนสมเด็จพระเจ้าตากสินที่ทางแยกมไหสวรรค์ ให้เลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนรัชดาภิเษก ในทิศมุ่งเหนือ วิ่งตรงไปจนถึงทางแยกราชดา-ราชพฤกษ์ ปัจจุบันสามารถใช้ช่องทางขวา (ช่องทางรถ BRT) กลับรถเข้าสู่ถนนรัชดาภิเษกด้านทิศมุ่งใต้ได้ ทั้งนี้ สามารถเดินทางผ่านแยกราชดา-ราชพฤกษ์ วิ่งตรงไปทิศมุ่งเหนือ กลับรถที่จุดกลับรถใต้สะพานข้ามคลองบางกอกใหญ่ เข้าสู่ถนนรัชดาภิเษกด้านทิศมุ่งใต้ผ่านแยกราชดา-ราชพฤกษ์ วิ่งตรงไปประมาณ 350 เมตร จะพบโครงการฯ อยู่ทางซ้ายมือ

#### 1.4.2 เขตติดต่อกับโครงการฯ

โครงการศูนย์ ลอฟท์ สถานีตลาดพลู มีเขตติดต่อกับที่ดินโครงการฯ แต่ละด้าน โดยสรุปได้ดังนี้

ทิศเหนือ	ติดต่อกับ	ลำกระโดงสาธารณะประโยชน์ และบ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น ถัดไปเป็นลานจอดรถเดอะมอลล์ท่าพระ
ทิศใต้	ติดต่อกับ	อาคารพาณิชย์ สูง 4-5 ชั้น จำนวน 14 คูหา และบ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น
ทิศตะวันออก	ติดต่อกับ	บ้านพักอาศัย สูง 2 ชั้น และถนนสาธารณะ (ทางเดินเท้า) กว้าง 3.5 เมตร
ทิศตะวันตก	ติดต่อกับ	ถนนรัชดาภิเษก เขตทางกว้าง 40 เมตร และอาคารพาณิชย์ สูง 4 ชั้น จำนวน 6 คูหา



### 1.4.3 รูปแบบอาคารและพื้นที่ใช้สอย

โครงการศูนย์ ลอฟท์ สถานีตลาดพลู ประกอบด้วย อาคารพักอาศัย สูง 35 ชั้น (รวมดาดฟ้า) จำนวน 1 อาคาร และที่จอดรถจำนวน 523 คัน (ไม่นับรวมที่จอดรถสาธารณะ 5 คัน) ผังบริเวณโครงการฯ ดังแสดงในรูปที่ 1-2 ซึ่งโครงการออกแบบให้อาคารพักอาศัยมีความสูง 35 ชั้น จำนวน 1 อาคาร โดยกำหนดให้ถนนสาธารณะด้านหน้าโครงการ มีค่าระดับที่ +0.00 เมตร ความสูงของระดับพื้นอาคารชั้นล่าง เท่ากับ +1.00 เมตร ความสูงจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นชั้น 35 (ดาดฟ้า) เท่ากับ 109.95 เมตร ซึ่งประกอบด้วย จำนวนห้องพักอาศัย 879 หน่วย และจำนวนร้านค้า 4 หน่วย ความสูงของชั้นพักอาศัย (Floor to Floor) เท่ากับ 3.06 เมตร ความสูงของร้านค้า (Floor to Floor) เท่ากับ 5.50 เมตร มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมทั้งหมด 61,915 ตารางเมตร มีการจัดแบ่งตามประโยชน์ใช้สอย ดังแสดงในตารางที่ 1-1

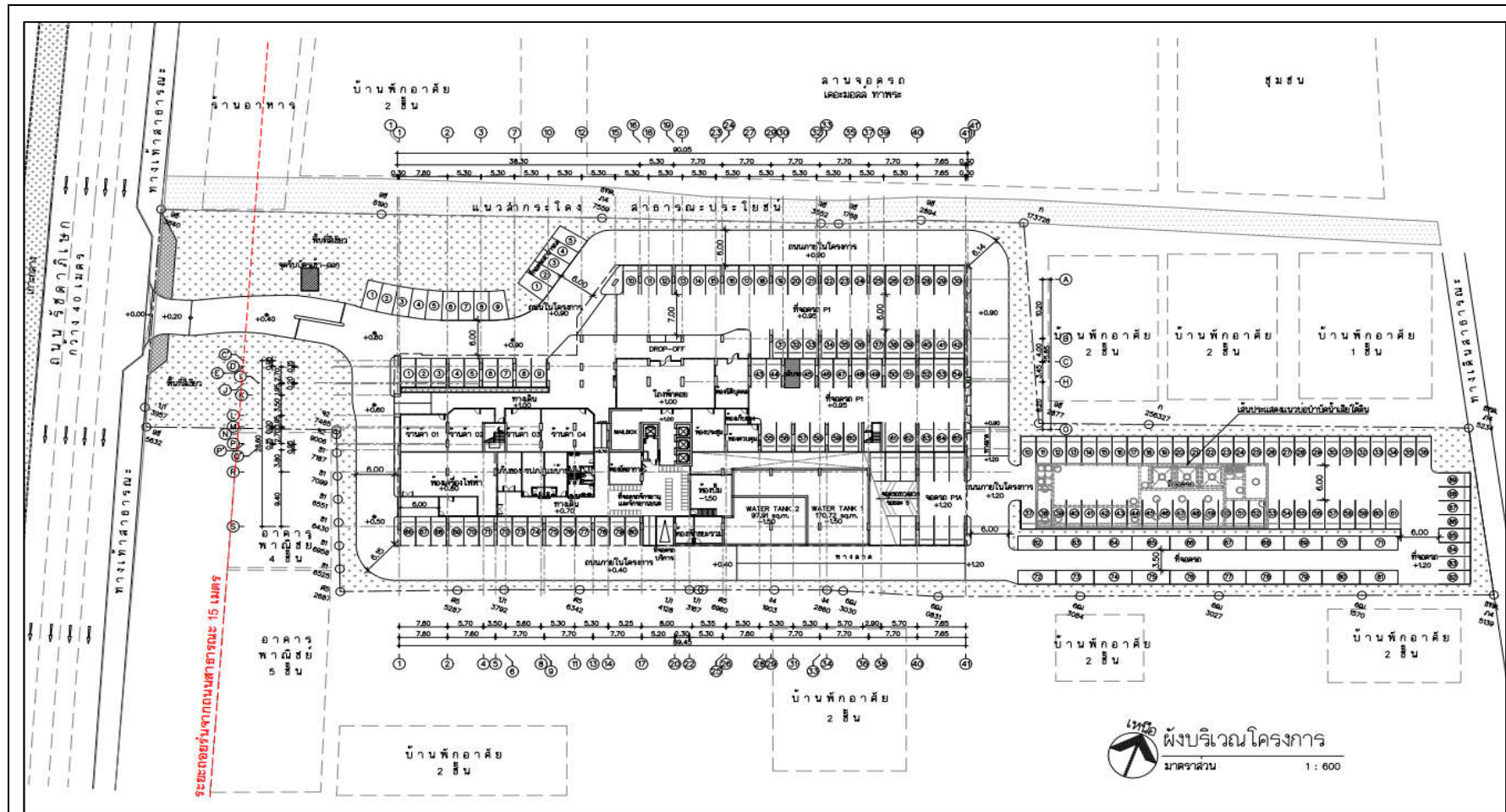
ตารางที่ 1-1 รายละเอียดพื้นที่ใช้สอยของโครงการฯ แต่ละชั้น

บริเวณชั้น	การใช้ประโยชน์
ชั้นใต้ดิน	ถังเก็บน้ำใต้ดิน
ชั้น 1	เป็นส่วนพื้นที่ต้อนรับ โถงลิฟต์ผู้รับจดหมาย ห้องสำนักงานนิติบุคคล (ขนาด 44 ตารางเมตร) ห้องประชุม ร้านค้า 4 หน่วย ห้องน้ำหญิง-ชาย ห้องควบคุม ห้องเครื่อง ไฟฟ้าห้องอัตโนมัติห้องพักแม่บ้าน ห้องพักพนักงานรักษาความปลอดภัยห้องเก็บของ และที่จอดรถจำนวน 174 คัน (นับรวมที่จอดรถสาธารณะ 5 คัน)
ชั้น P1A	พื้นที่จอดรถ 62 คัน
ชั้น P2A – P2B	พื้นที่จอดรถ 149 คัน
ชั้น P3A – P3B	พื้นที่จอดรถ 143 คัน
ชั้น 4	มีห้องพักอาศัย 23 หน่วย ห้องออกกำลังกาย ห้องชานาสระว่ายน้ำห้องน้ำ/ลิ้นชักเกอร์ ห้องพักขยะและพื้นที่จัดสวน
ชั้น 5 – 33	มีห้องพักอาศัย 29 หน่วย/ชั้น และห้องพักขยะ
ชั้น 34	มีห้องพักอาศัย 15 หน่วยและห้องพักขยะ
ชั้น 35	SKY LOUNGE พื้นที่ทางหนีไฟทางอากาศและพื้นที่จัดสวน
ชั้นห้องเครื่องลิฟต์	ห้องเครื่องลิฟต์ และถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้า

ที่มา : รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการศูนย์ ลอฟท์ สถานีตลาดพลู พ.ศ. 2558

เนื่องจากโครงการฯ เข้าข่ายเป็นอาคารสูงและอาคารขนาดใหญ่พิเศษ โครงการฯ จึงได้ออกแบบอาคาร โดยกำหนดสัดส่วนการใช้ที่ดิน พื้นที่ใช้สอยอาคาร ที่ว่าง และระยะร่นอาคาร ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติมตามกฎกระทรวงฉบับที่ 50 (พ.ศ. 2540) และกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดไว้





รูปที่ 1- 2 ผังบริเวณโครงการศุภาลัย ลอฟท์ สถานีตลาดพลู

#### 1.4.4 ระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการฯ

##### (1) ระบบการจราจรและที่จอดรถภายในโครงการฯ

###### 1) ทางเข้า-ออก และระบบการจราจรภายในโครงการฯ

โครงการฯ ออกแบบให้มีทางเข้า-ออก จำนวน 1 จุด ความกว้างอย่างน้อย 6 เมตร เชื่อมกับถนนรัชดาภิเษกบริเวณด้านหน้าโครงการฯ (ทิศตะวันตก) ซึ่งเป็นถนนสาธารณะเขตทางกว้าง 40 เมตร มีจำนวนช่องทางการจราจร 8 ช่องจราจร สำหรับถนนภายในโครงการฯ มีความกว้างอย่างน้อย 6 เมตร ทิศทางการจราจรภายในโครงการฯ ได้มีการจัดให้เดินรถแบบทิศทางเดียว (One Way) โดยรอบอาคาร และป้ายสัญลักษณ์จราจรต่างๆ เพื่อเป็นการลดอุบัติเหตุที่เกิดขึ้นในโครงการ

###### 2) ที่จอดรถภายในโครงการฯ

โครงการฯ ได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์บริเวณชั้นล่าง ถึง ชั้น 3 โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ชั้นล่าง ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์ จำนวน 169 คัน ที่จอดรถจักรยานและจักรยานยนต์ จำนวน 42 คัน และที่จอดรถรับจ้างสาธารณะ จำนวน 5 คัน

- ชั้น P1A ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์จำนวน 62 คัน

- ชั้น P2 – P2A ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์จำนวน 149 คัน

- ชั้น P3 – P3A ประกอบด้วย ที่จอดรถยนต์จำนวน 143 คัน

รวมที่จอดรถยนต์ภายในโครงการฯ จำนวน 523 คัน (ไม่นับรวมที่จอดรถรับจ้างสาธารณะ 5 คัน) และที่จอดรถจักรยานและจักรยานยนต์ จำนวน 42 คัน นอกจากนี้เพื่อความปลอดภัยในทรัพย์สินของผู้พักอาศัย โครงการฯ ยังจัดให้มีจุดรับบัตรเข้า-ออก ไม่กั้นอัตโนมัติ หรือ Easy Pass และกล้องวงจรปิด (CCTV) ตั้งแต่ทางเข้าโครงการฯ

##### (2) ระบบประปาและน้ำใช้

แหล่งน้ำใช้ของโครงการฯ รับมาจากสำนักงานประปานครหลวงสาขาทากสิน โดยระบบการจ่ายน้ำของโครงการฯ จะรับน้ำผ่านท่อของโครงการฯ ซึ่งมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 80 มิลลิเมตร (หรือตามที่ได้รับอนุญาตจากการประปานครหลวง) เชื่อมต่อกับท่อประปาสาธารณะ มากักเก็บไว้ในถังเก็บน้ำสำรองใต้ดินบริเวณทางขึ้นลานจอดรถชั้นล่าง ซึ่งจะเก็บน้ำสำหรับใช้อุปโภคบริโภคและสำรองเพื่อใช้ในการดับเพลิงด้วย หลังจากนั้นจะสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินขึ้นสู่ถังเก็บน้ำบนชั้นดาดฟ้าของอาคารผ่านท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 150 มิลลิเมตร เพื่อจ่ายน้ำไปยังส่วนต่างๆ ของอาคาร ดังนี้

- ชั้นที่ 35 – 27 จ่ายน้ำลงโดยอาศัย Booster Pump

- ชั้นที่ 26 – 1 จ่ายน้ำลงโดยอาศัยแรงโน้มถ่วง และติดตั้งวาล์วลดความดัน ทุกๆ 5 ชั้น

ถังเก็บน้ำสำรองใต้ดิน มีปริมาตรเก็บกัก 753 ลูกบาศก์เมตร ส่วนถังเก็บน้ำบนดาดฟ้าอาคารพักอาศัย มีปริมาตรเก็บกัก 150 ลูกบาศก์เมตร รวมปริมาณน้ำสำรองในโครงการฯ เท่ากับ 903 ลูกบาศก์เมตร จำแนกเป็นน้ำใช้ประจำวันเท่ากับ 779 ลูกบาศก์เมตร (คิดเป็นปริมาณน้ำสำรองประมาณ 1.01 วัน) ที่เหลือ 124 ลูกบาศก์เมตร สำรองใช้เพื่อการดับเพลิง

สำหรับระบบจ่ายน้ำดับเพลิงของโครงการฯ จะจ่ายผ่านท่อหลักสำหรับดับเพลิง จำนวน 3 ท่อ ขนาด 150 มิลลิเมตร น้ำดับเพลิงมาจากน้ำในถังเก็บน้ำใต้ดินซึ่งมีระดับน้ำที่สำรองสำหรับจ่ายอุปกรณ์ดับเพลิง 124.0 ลูกบาศก์เมตร โดยมีเครื่องสูบน้ำดับเพลิงในห้องเครื่องปั๊มบริเวณใต้ทางลาดชั้นจอดรถทำหน้าที่สูบน้ำไปยังหัวกระจายน้ำ

ดับเพลิง และหัวฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet : FHC) ที่ชั้นต่างๆ ของอาคาร นอกจากนี้โครงการยังจัดให้มีหัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connection : FDC) และหัวดับเพลิงภายนอกอาคาร (Hydrant) เพื่อรับน้ำจากกรดดับเพลิงจำนวน 1 ชุด โดยต่อกับท่อขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 150 มิลลิเมตร

### (3) น้ำเสียและการบำบัดน้ำเสีย

#### การบำบัดน้ำเสีย

ปริมาณน้ำเสียของโครงการฯ รวม ประมาณ 619.22 ลูกบาศก์เมตร/วัน โครงการฯ ออกแบบให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย 2 ส่วน คือ ระบบบำบัดน้ำเสียหลักของโครงการฯ เป็นระบบบำบัดน้ำเสียแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) สามารถรองรับน้ำเสียได้ 620 ลูกบาศก์เมตร/วัน และมีถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูปสามารถรองรับน้ำเสีย 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน เพื่อรองรับน้ำเสียจากส่วนต่างๆ ของอาคาร ผังขั้นตอนการบำบัดน้ำเสียของโครงการฯ ซึ่งการบำบัดน้ำเสียแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

(1) น้ำเสียจากส่วนห้องพักอาศัย สำนักงาน ห้องออกกำลังกาย และสระว่ายน้ำ ปริมาณน้ำเสียรวม 614.37 ลูกบาศก์เมตร/วัน จะเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียหลักของโครงการฯ ซึ่งเป็นระบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) ขนาด 620 ลูกบาศก์เมตร/วัน ตั้งอยู่บริเวณที่จอดรถด้านหลังโครงการฯ โดยน้ำเสียจากท่อน้ำทิ้งจะไหลเข้าสู่ บ่อดักขยะ บ่อดักกลิ่น และบ่อดักไขมัน ส่วนน้ำเสียจากท่อโสโครกจะไหลเข้าสู่บ่อเกรอะ เพื่อทำการแยกกากตะกอนออกจากน้ำเสีย จากนั้นน้ำเสียจากทั้ง 2 บ่อจะไหลลงเข้าสู่บ่อปรับเสถียร เพื่อทำการปรับสภาพและปริมาณความเข้มข้นของน้ำเสียให้มีค่า BOD สม่าเสมอเสร็จแล้วจะถูกสูบลำด้วยปั๊มเข้าสู่บ่อเติมอากาศ เพื่อเติมอากาศให้กับน้ำเสีย หลังจากนั้นน้ำทิ้งจะไหลไปยังบ่อดักตะกอน เพื่อทำการแยกตะกอนแบคทีเรียออกจากน้ำทิ้ง ตะกอนส่วนหนึ่งจะถูกสูบลำด้วยปั๊มที่อยู่ด้านล่างของบ่อดักตะกอนกลับเข้าไปในบ่อเติมอากาศใหม่เพื่อเป็นการควบคุมให้ค่า F/M ratio ให้มีค่าคงที่ตลอดเวลาเดินระบบ ตะกอนส่วนเกินจะถูกสูบไปบ่อดักสลวยตะกอน บ่อดักตะกอน และนำไปกำจัดต่อไป ส่วนน้ำใสที่ไหลล้นออกจากถังตกตะกอนนั้นจะเข้าสู่บ่อดักน้ำและไหลผ่านตะแกรง โดยน้ำใสส่วนหนึ่งจะนำกลับมาใช้รดน้ำต้นไม้ภายในโครงการฯ บริเวณชั้นล่าง (ด้านหลังโครงการฯ) และน้ำใสส่วนที่เหลือจะไหลเข้าสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำเสียและสูบส่งต่อไปยังรางระบายน้ำที่อยู่ใกล้เคียง หลังจากนั้นจะไหลผ่านท่อระบายน้ำของโครงการฯ ไปยังบ่อดักของระบบระบายน้ำสาธารณะต่อไป

(2) น้ำเสียของร้านค้า ห้องพักแม่บ้านและ รปภ. และห้องพักขยะรวม ปริมาณน้ำเสียรวม 4.85 ลูกบาศก์เมตร/วัน จะเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป ขนาด 5 ลูกบาศก์เมตร/วัน บริเวณใต้ที่จอดรถด้านข้างอาคาร ซึ่งประกอบด้วยถังดักไขมัน และถังเกรอะ-ถังบำบัดไร้อากาศและระบบเติมอากาศ นอกจากนี้ ยังมีระบบบำบัดน้ำเสียของบ่อรักษาความปลอดภัยบริเวณด้านหน้าโครงการฯ เป็นแบบถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป ขนาด 1 ลูกบาศก์เมตร ชนิดถังเกรอะ-ถังบำบัดไร้อากาศและระบบเติมอากาศ

#### (4) ระบบระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม

ระบบระบายน้ำของโครงการฯ เป็นระบบท่อบรรทุก โดยน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วจะถูกระบายสู่อุปกรณ์ระบายน้ำภายในโครงการฯ ส่วนน้ำฝนที่ตกลงบริเวณพื้นที่โครงการฯ จะไหลลงสู่บ่อพักระบายน้ำและท่อระบายน้ำ ซึ่งอยู่รอบโครงการฯ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

##### 1) ระบบระบายน้ำเสีย

น้ำเสียที่เกิดขึ้นจากการใช้น้ำของอาคารพักอาศัย ห้องออกกำลังกาย สำนักงาน และสระว่ายน้ำน้ำ จะถูกรวบรวมผ่านระบบท่อ โดยน้ำจากส้วมจะถูกรวบรวมโดยท่อโสโครกและน้ำเสียอื่นๆ จะรวบรวมโดยท่อน้ำทิ้ง เข้าสู่บ่อกรองก่อนที่จะถูกส่งเข้าสู่ถังปรับเสถียร ส่วนน้ำเสียจากส่วนห้องครัวจะถูกรวบรวมโดยท่อน้ำเสียจากครัว เข้าสู่บ่อดักไขมันก่อนที่จะเข้าสู่บ่อปรับเสถียรของระบบบำบัดน้ำเสียซึ่งเป็นระบบตะกอนเร่งชนิดเติมอากาศแบบทั่วไป Activated Sludge สำหรับน้ำเสียจากส่วนร้านค้า ห้องพัสดุ ห้องพัสดุแม่บ้าน และ โรง. จะถูกรวบรวมเข้าสู่ถังบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป ซึ่งอยู่ใต้พื้นที่จอดรถบริเวณด้านข้างอาคาร

น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้วส่วนหนึ่งจะนำไปใช้รดต้นไม้บริเวณพื้นที่สีเขียวชั้นล่างของโครงการฯ โดยมีระบบท่อจ่ายน้ำไปยังบริเวณพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง (ระบบท่อน้ำซึมดิน) และน้ำทิ้งส่วนที่เหลือจะถูกสูบส่งไปยังบ่อพักระบายน้ำที่อยู่ใกล้เคียง หลังจากนั้นจะเชื่อมต่อกับท่อระบายน้ำและไหลผ่านบ่อดักขยะ (บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้ง) ซึ่งติดตั้งประตุน้ำ มีตะแกรงดักขยะและฝาปิดเป็นตะแกรงเหล็กโปร่งที่สามารถมองเห็นสภาพภายในบ่อตรวจได้

##### 2) ระบบระบายน้ำฝน

ระบบระบายน้ำฝนภายในโครงการฯ จะเป็นระบบท่อบรรทุก ซึ่งรองรับทั้งน้ำฝนและน้ำเสียภายในท่อเดียวกัน โดยน้ำฝนที่ตกลงบริเวณพื้นที่โครงการฯ จะไหลลงสู่ท่อระบายน้ำคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง 0.60 เมตร และ 0.80 เมตร ความลาดเอียง 1:200 จัดให้มีบ่อพักระบายน้ำเป็นระยะๆ สำหรับตรวจสอบการระบายน้ำ และบ่อสุดท้ายก่อนออกจากโครงการฯ จะเป็นบ่อดักขยะ ซึ่งมีตะแกรงดักขยะและประตุน้ำก่อนระบายออกสู่ภายนอก

ปัจจุบันพื้นที่โครงการเป็นพื้นที่ว่างไม่มีการใช้ประโยชน์ อัตราการไหลของน้ำก่อนการพัฒนาโครงการเท่ากับ 0.103 ลูกบาศก์เมตร/วินาที โดยภายหลังโครงการพัฒนาพื้นที่ส่งผลให้อัตราการระบายน้ำออกจากพื้นที่โครงการมีค่าสูงกว่าก่อนการพัฒนาโครงการ โครงการต้องมีการควบคุมการระบายน้ำออกจากพื้นที่โครงการไม่เกินให้อัตราการระบายน้ำออกก่อนการพัฒนา ซึ่งน้ำฝนที่ต้องหน่วงเอาไว้ภายในโครงการ มีปริมาณ 192.0 ลูกบาศก์เมตร โครงการจึงออกแบบให้มีการหน่วงน้ำฝนในระบบท่อระบายน้ำโดยรอบโครงการ ซึ่งท่อระบายน้ำโดยรอบโครงการสามารถหน่วงปริมาณน้ำฝนได้ 196.32 ลูกบาศก์เมตร เพื่อเป็นการชะลอน้ำฝนที่ตกในพื้นที่โครงการก่อนที่จะระบายน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ

#### (5) ระบบไฟฟ้า

โครงการฯ จะรับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง เขตธนบุรี โดยประเมินจากความต้องการใช้ไฟฟ้าทั้งหมด ประมาณ 3,648 KVA. ซึ่ง โครงการฯ ได้เดินสายใต้ดินเข้าสู่ห้องเครื่องไฟฟ้า โดยภายในห้องเครื่องไฟฟ้าได้ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้าชนิดแห้งที่ขดลวดด้านแรงสูง (INDOOR DRYTYPE CAST RESIN) ที่สามารถรองรับโหลดไฟฟ้า และขนาดฟักที่ไปตามการอนุญาตของการไฟฟ้านครหลวง โดย CASTRESIN มีความสามารถในการทนแรงดันไฟฟ้าและมีความแข็งแรงทางกล โดยมีจุดประสงค์เพื่อใช้แทนหม้อแปลงไฟฟ้าแบบน้ำมันที่ต้องติดตั้งด้านนอกอาคาร ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยรอบพื้นที่ติดตั้งหม้อแปลง



ในกรณีฉุกเฉินโครงการฯ มีการติดตั้งเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองไว้ใช้ได้นานประมาณ 8 ชั่วโมง โดยมีเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองที่สามารถรองรับโหลดไฟฟ้าไม่น้อยกว่า 312 KVA. เพื่อสำรองไฟฟ้าในพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ระบบลิฟต์ พื้นที่ชั้น 1 พื้นที่ชั้นจอดรถ โรงทางเข้าและห้องออกกักตัว เป็นต้น

นอกจากนี้ โครงการฯ ได้จัดให้มีระบบสายดินเพื่อป้องกันการเกิดไฟรั่วและกระแสไฟฟ้าลัดวงจร และระบบป้องกันฟ้าผ่าแบบสายล่อฟ้าเพื่อป้องกันการเกิดฟ้าผ่าให้เป็นไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้านครหลวง จัดให้มีสายสัญญาณโทรศัพท์ และสายสัญญาณโทรทัศน์ในทุกห้องพัก เลือกใช้หลอดประหยัดพลังงานชนิดหลอด LED ส่วนอุปกรณ์อื่นๆ กำหนดให้เป็นแบบประหยัดพลังงาน

## (6) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้และจตุรรวมพล

### 1) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ของโครงการฯ ประกอบด้วย

- แผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm Control Panel) อยู่ในห้องควบคุม บริเวณชั้น 2 ของอาคารพักอาศัย

- ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ด้วยมือ (Fire Manual Station) มีการติดตั้งสัญญาณเตือนเหตุเพลิงไหม้ พร้อมชุดโทรศัพท์ฉุกเฉิน (Emergency Call) และกระดิ่งแจ้งเหตุ (Fire Alarm Bell) เพื่อส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมและแจ้งเหตุไปยังบริเวณต่างๆ โดยมีการติดตั้งบริเวณบันไดหลักและบันไดหนีไฟชั้นต่างๆ ของอาคาร

- อุปกรณ์ตรวจจับความร้อนอัตโนมัติ (Heat Detector) ชนิด Rate of Rise and Fixed Temperature Type เมื่อเครื่องทำงานจะส่งสัญญาณไปยังแผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ เพื่อส่งสัญญาณให้ Alarm Bell ดังขึ้น โดยมีการติดตั้งบริเวณส่วนรับแขกและห้องครัวของห้องพักอาศัยแต่ละชั้น

- อุปกรณ์ตรวจจับควัน (Smoke Detector) ทำหน้าที่ตรวจจับอนุภาคของควันโดยอัตโนมัติ ติดตั้งภายในห้องนอนของห้องพักอาศัยทุกห้อง ทางเดินหน้าห้องพัก ภายในร้านค้า และตามจุดต่างๆ ครอบคลุมทุกพื้นที่ในอาคาร

- ป้ายบอกทางหนีไฟ (Exit Sign Light) เป็นป้ายพลาสติกชนิดเรืองแสง ซึ่งจะเปล่งแสงสะท้อนเมื่อไฟดับ ติดตั้งบริเวณประตูทางเข้าอาคาร ประตูทางเข้าโถงลิฟต์ บริเวณบันไดหลักและบันไดหนีไฟในทุกชั้นของอาคาร

- กล้องไฟฉุกเฉิน (Emergency Light) จะทำงานทันทีเมื่อในอาคารเกิดไฟดับ ซึ่งในอาคารจะติดตั้งกล้องไฟฉุกเฉิน ในบริเวณชั้นต่างๆ ครอบคลุมทุกพื้นที่ในอาคาร โดยเฉพาะบริเวณบันได โถงลิฟต์และทางเดิน

- บันไดหนีไฟ ในตัวอาคารมีรายละเอียด ดังนี้

- บันได ST-1 อยู่ด้านหน้า (ทิศตะวันตก) ของอาคาร มีความกว้าง 1.55 เมตร (ความกว้างทางขึ้น-ลง 3.20 เมตร) เชื่อมต่อตั้งแต่ชั้นล่างจนถึงชั้นคาเฟ่ โดยบริเวณชั้นล่างสามารถเปิดออกสู่ทางเดินบริเวณด้านหน้าร้านค้า

- บันได ST-2 อยู่ด้านหลัง (ทิศตะวันออก) ของอาคาร มีความกว้าง 1.25 เมตร (ความกว้างทางขึ้น-ลง 2.60 เมตร) เชื่อมต่อตั้งแต่ชั้นล่างจนถึงชั้นคาเฟ่ โดยบริเวณชั้นล่างสามารถเปิดออกสู่ภายนอกอาคารได้โดยตรงโดยไม่ล้าออกไปบนผิวถนนจราจร เพื่อความปลอดภัยของผู้พักอาศัย

- พื้นที่หนีไฟทางอากาศ โครงการฯ ได้จัดให้มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศอยู่บนชั้น 35 (คาเฟ่) ของอาคารพักอาศัย

— ประตุนีไฟ โครงการฯ จึงได้เลือกใช้ประตุนีไฟแบบเปิดย้อนกลับ re-entry ทุกๆ 5 ชั้น ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ หมวดที่ 7 ได้กำหนดไว้

## 2) จุลรวมพล

โครงการฯ จะจัดให้มีจุลรวมพลเบื้องต้นของโครงการฯ ไว้บริเวณพื้นที่สีเขียวด้านหน้า จำนวน 2 จุด และบริเวณลานจอดรถด้านหลังโครงการฯ จำนวน 1 จุด ทั้งนี้ โครงการฯ จัดให้มีจุลรวมพลรวมทั้งหมด 3 จุด มีพื้นที่รวมประมาณ 1,015 ตารางเมตร สามารถรองรับจำนวนคนได้ประมาณ 3,970 คน (อัตราส่วน 0.25 ตารางเมตรต่อ 1 คน) จึงสามารถรองรับจำนวนผู้พักอาศัยและพนักงานภายในโครงการฯ ได้อย่างเพียงพอ

## (7) ระบบดับเพลิง

ระบบดับเพลิงของโครงการฯ จะเป็นระบบ COMBINE ระหว่างระบบดับเพลิงแบบสายฉีดกับระบบโปรยน้ำฝอยอัตโนมัติ (SPRINKLER) โครงการฯ จะใช้ RISER ดับเพลิง 3 RISER และตู้ดับเพลิง 3 ตู้ ในแต่ละชั้น จะสามารถครอบคลุมพื้นที่ในรัศมีของสายฉีดยาว 30 เมตร ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานกฎกระทรวงที่ 33 กำหนดไว้

รายละเอียดระบบดับเพลิงมี ดังนี้

### 1) อุปกรณ์ดับเพลิงของโครงการฯ ที่ติดตั้งในระบบดับเพลิงของโครงการฯ ประกอบด้วย

— ชุดเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire pump) ติดตั้งที่ห้องปั๊มบริเวณด้านหลังอาคาร ทำหน้าที่สูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินผ่านท่อขึ้นส่งเข้าสู่ระบบดับเพลิงภายในอาคาร

— ระบบท่อขึ้นและสายฉีดน้ำดับเพลิง

- ระบบส่งน้ำและแหล่งน้ำใช้ของโครงการฯ จะรับน้ำจากการประปานครหลวง (กปน.) สาขาตากสิน ผ่านท่อของโครงการฯ มาเก็บกักไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินบริเวณใต้ทางขึ้นลานจอดรถชั้น P1A มีขนาดความจุ 753 ลูกบาศก์เมตร และสำรองที่ถังเก็บน้ำบนดาดฟ้าของอาคารพักอาศัย 150 ลูกบาศก์เมตร รวมปริมาณน้ำสำรองในโครงการฯ เท่ากับ 903 ลูกบาศก์เมตร

- ท่อน้ำดับเพลิง (ท่อขึ้น) ใช้เป็นท่อเหล็กกล้าตามมาตรฐาน ASTM A 53 โดยอาคารพักอาศัยของโครงการฯ มีท่อขึ้นขนาด 150 มิลลิเมตร จำนวน 3 ท่อ ซึ่งจะรับน้ำจากเครื่องสูบน้ำดับเพลิง เพื่อส่งจ่ายน้ำไปยังหัวกระจายน้ำดับเพลิงและตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง พร้อมติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Department Connection) เพื่อรับน้ำจากเจ้าหน้าที่ดับเพลิงในกรณีฉุกเฉินที่น้ำสำรองไม่เพียงพอ

- ตู้เก็บสายฉีดน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) อุปกรณ์ภายในตู้ประกอบด้วย ขวานผจญเพลิง เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ สายฉีดน้ำดับเพลิง สายยางแข็ง (Fire Hose Reel) ขนาด 25 มิลลิเมตร (1 นิ้ว) ยาว 30 เมตร พร้อมหัวฉีดน้ำดับเพลิง วาล์วจ่ายน้ำ (Hose Valve) ขนาด 65 มิลลิเมตร (2.5 นิ้ว) ชนิดหัวต่อสวมเร็วพร้อมฝาครอบและโซ่คล้อง โดยโครงการฯ ได้ติดตั้งที่บริเวณบันไดหลัก บันไดหนีไฟ โถงลิฟต์ดับเพลิง และบริเวณจุดที่เหมาะสมตามระยะที่กฎหมายกำหนด

- เครื่องดับเพลิงเคมีแบบมือถือ (Portable Fire Extinguisher) ชนิด ABC ขนาด 4.5 กิโลกรัม (10 ปอนด์) ติดตั้งไว้บริเวณห้องเครื่องสูบน้ำ ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า ห้อง MDB ห้องควบคุม ห้องปั๊ม และห้องเครื่องลิฟต์

- หัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร (Fire Department Connection) โครงการฯ ได้ทำการติดตั้งหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคาร สำหรับรับน้ำจากแหล่งน้ำภายนอกโดยผ่านสายส่งน้ำของเจ้าหน้าที่ดับเพลิง กรณีฉุกเฉินที่น้ำสำรองไม่เพียงพอสำหรับการดับเพลิงหรือเครื่องสูบน้ำขัดข้อง เพื่อต่อเข้ากับระบบน้ำดับเพลิง (ท่อเย็น) ของอาคาร เป็นหัวรับน้ำสองทางมีลิ้นก้นกลับ (Check Valve) พร้อมกันอยู่ในตัวและมีฝาครอบชุบโครเมียมพร้อมโซ่คล้องครบชุดพร้อมข้อต่อแบบสวมเร็ว (Quick Coupling) หัวรับน้ำทำจากทองเหลือง หรือ วัสดุอื่นๆ ที่มีความคงทนแข็งแรงสามารถทนแรงดันขณะใช้งานได้

- หัวรับน้ำดับเพลิง (Fire Hydrant) ใช้น้ำจากกรดดับเพลิง เพื่อใช้ในการดับเพลิง ติดตั้งร่วมกับระบบท่อดับเพลิงภายในอาคาร และภายนอกอาคารบริเวณชั้นล่างด้านหน้าโครงการสำหรับเติมน้ำเข้าระบบท่อ

- ตู้เก็บสายน้ำดับเพลิง (Fire Hose Box) ใช้สำหรับเก็บอุปกรณ์ดับเพลิงที่อยู่ภายนอกอาคาร

— ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง ประกอบด้วย

- หัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler) มีการติดตั้ง 2 แบบ คือ หัวกระจายน้ำดับเพลิงชนิดหงาย (Upright Type) และหัวกระจายน้ำดับเพลิงชนิดคว่ำ (Pendent Type) โดยมีการติดตั้งครอบคลุมทุกพื้นที่ในแต่ละชั้นของแต่อาคาร

- ระบบส่งสัญญาณเตือนภัยจากการไหลของน้ำ (Water Flow Switch) จะติดตั้งไว้ที่ท่อแยกแต่ละชั้น และทุกโซนพื้นที่เพื่อส่งสัญญาณแจ้งเหตุไปยังบริเวณที่ต้องการ

## 2) ลิฟต์ดับเพลิง

อาคารพักอาศัยของโครงการมีลิฟต์ดับเพลิง 1 ชุด (แยกต่างหากจากลิฟต์บริการซึ่งมี 3 ชุด) ซึ่งเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (2535) หมวด 6 ข้อ 4 ระบบลิฟต์ ระยะเวลาในการเคลื่อนที่อย่างต่อเนื่องของลิฟต์ดับเพลิงระหว่างชั้นล่างสุดกับชั้นบนสุดของอาคารต้องไม่เกินหนึ่งนาที ทั้งนี้ ในเวลาปกติลิฟต์ดับเพลิงสามารถใช้เป็นลิฟต์โดยสารได้ รวมถึงโครงการฯ ได้มีการติดตั้งระบบอัดอากาศภายในโถงลิฟต์ดับเพลิงด้วย

## 3) เส้นทางและจุดจอดรถดับเพลิง

โครงการฯ ได้จัดให้มีถนนโดยรอบอาคารพักอาศัย ซึ่งสามารถเข้าถึงอาคารทุกด้าน โดยถนนมีความกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร ซึ่งมีความกว้างและความมั่นคงแข็งแรงเพียงพอที่รถดับเพลิงสามารถเข้าทำการดับเพลิงได้ทุกบริเวณของโครงการฯ ในกรณีที่เพลิงไหม้เกิดการลุกลาม โครงการฯ สามารถประสานงานกับสถานีดับเพลิงที่อยู่ใกล้เคียง คือ สถานีดับเพลิงตลาดพลู ระยะห่างประมาณ 2 กิโลเมตร ในกรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้สามารถเดินทางเข้าถึงพื้นที่โครงการได้ภายใน 10 นาที โดยสถานีดับเพลิงตลาดพลูได้มีหนังสือแจ้งยืนยันความสามารถในการบริการด้านการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัยให้กับโครงการได้

## (8) ระบบระบายอากาศและระบบปรับอากาศ

ระบบระบายอากาศของโครงการฯ ประกอบด้วย การระบายอากาศด้วยวิธีธรรมชาติ และการระบายอากาศด้วยวิธีกล เพื่อเป็นการหมุนเวียนอากาศภายในพื้นที่ต่างๆ ของอาคาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) การระบายอากาศด้วยวิธีทางธรรมชาติ จะไม่มีการใช้เครื่องปรับอากาศ ได้แก่ ห้องเครื่องปั๊ม ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องลิฟต์ ห้องน้ำหญิง-ชาย บริเวณทางเดินร่วมในแต่ละชั้น นอกจากนี้ ในส่วนของห้องพักอาศัย ใช้การระบายอากาศโดยวิธีธรรมชาติเป็นไปตาม พรบ. ควบคุมอาคาร ที่กำหนดให้มีพื้นที่ช่องเปิดที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่ห้องพักอาศัย และห้องน้ำภายในห้องชุด โดยได้จัดให้มีการระบายอากาศผ่านทางระเบียง ด้านหลังของห้องทุกห้อง

2) การระบายอากาศโดยใช้ระบบปรับอากาศ โครงการฯ จะทำการติดตั้งเครื่องปรับอากาศบริเวณห้องพักอาศัยทุกห้องของอาคาร สำนักงาน ห้องควบคุม ห้องประชุม ห้องออกกำลังกาย โดยติดตั้งเป็นเครื่องปรับอากาศชนิด แยกส่วนระบายความร้อนด้วยอากาศ (Split Type) สำหรับระบบปรับอากาศนั้น โครงการฯ ได้ติดตั้งระบบปรับอากาศบริเวณบันไดหนีไฟทั้ง 2 บันได ติดตั้งชั้น 1 ถึง ชั้น 3 ที่ไม่ติดภายนอก และโรงลิฟต์ดับเพลิง โดยพัดลมปรับอากาศของบันไดหนีไฟจะทำงานโดยอัตโนมัติ เมื่อมีสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้

#### (9) การจัดการมูลฝอย

โครงการฯ จัดให้มีห้องพักมูลฝอยอยู่ทุกชั้นพักอาศัยของอาคารบริเวณโรงลิฟต์ดับเพลิง โดยจะมีการจัดตั้งถังสำหรับรองรับมูลฝอย แยกเป็น 4 ถัง ได้แก่ ถังขยะเปียก ถังขยะรีไซเคิลได้ ถังขยะรีไซเคิลไม่ได้ และถังขยะอันตราย ซึ่งจะมีเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลเป็นผู้รวบรวมขยะจากชั้นต่างๆ ของอาคาร นำไปไว้ที่ห้องพักขยะรวมของโครงการฯ อย่างน้อยวันละ 1 ครั้ง เพื่อรอการเก็บขนจากหน่วยงานท้องถิ่น

สำหรับห้องพักขยะรวมของโครงการฯ จะอยู่บริเวณด้านหลังของโครงการฯ (ด้านทิศใต้) ซึ่งภายในห้องพักขยะรวมจะแบ่งส่วนเป็นห้องพักขยะเปียก และห้องพักขยะแห้ง (ภายในห้องพักขยะแห้งแบ่งเป็น 3 ส่วน สำหรับรองรับขยะแห้งที่สามารถรีไซเคิลได้ ขยะแห้งที่ไม่สามารถรีไซเคิลได้ และขยะอันตราย) ห้องพักขยะที่จัดเตรียมไว้สามารถรองรับขยะแต่ละประเภทได้ไม่น้อยกว่า 3 วัน โดยภายในห้องพักขยะมีลักษณะเป็นพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ทำผิวซีเมนต์ขัดมันเรียบ ไม่ทาสี ลาดเอียงเข้าหาท่อระบายน้ำเพื่อรวบรวมน้ำที่ไหลลงทำความสะอาดห้องพักขยะเข้าบำบัดที่ระบบบำบัดน้ำเสียสำเร็จรูป ซึ่งมูลฝอยที่รวบรวมไว้ในห้องพักขยะรวมของโครงการฯ จะมีรถเก็บขนมูลฝอยของสำนักงานเขตธนบุรีเข้ามาเก็บขนไปกำจัดเป็นประจำทุกวัน

#### (10) พื้นที่สีเขียว

โครงการฯ มีพื้นที่สีเขียวรวมทั้งสิ้น 3,970 ตารางเมตร โดยจัดไว้บริเวณต่างๆ ของอาคาร ได้แก่ พื้นที่สีเขียวชั้นล่าง 1,925 ตารางเมตร ประกอบด้วย ไม้ยืนต้น (ชั้นล่าง) 1,565 ตารางเมตร ไม้พุ่ม 360 ตารางเมตร พื้นที่สีเขียวชั้น 4 (สระว่ายน้ำ) 1,815 ตารางเมตร และพื้นที่สีเขียวชั้น 35 230 ตารางเมตร

สำหรับชนิดพันธุ์ไม้ยืนต้นที่ปลูกบริเวณชั้นล่างของโครงการฯ ประกอบด้วย มะฮอกกานี โอศอกอินเดีย ชงโคดอกขาว ชมพูพันธุ์ทิพย์ หูกะจวง พิกุล และกระเพรา สำหรับบริเวณสระว่ายน้ำ และพื้นที่จัดสวนชั้น 4 ประกอบด้วย สีสาวดี ชงโคดอกขาว และกันเกรา ส่วนชั้น 35 ประกอบด้วย ชงโคดอกขาว

ทั้งนี้ โครงการฯ จัดให้มีการปลูกไม้เลื้อยบนชั้นจอดรถ เพื่อปรับภูมิทัศน์บริเวณชั้นจอดรถ และช่วยลดมลภาวะที่เกิดขึ้นจากรถยนต์ในโครงการฯ ได้อีกทางหนึ่งด้วย โดยชนิดพรรณไม้ที่ปลูก คือ ลีลาวดี หรือ ตานหม่อน

### (11) ระบบรักษาความปลอดภัย

โครงการฯ คำนึงถึงความปลอดภัยและความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัย จึงจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัยในโครงการฯ ตั้งแต่ทางเข้า-ออกโครงการฯ จัดให้มีพนักงานอำนวยความสะดวกในการเข้าออกโครงการฯ มีจุดรับบัตรเข้า-ออก ทางเข้าออกโครงการฯ ใช้ระบบไม้มัดนิ้วมือ หรือ Easy Pass โถงพักคอยติดตั้งระบบสแกนนิ้วมือ (Finger Scan) ชั้นจอดรถทุกชั้นติดตั้งระบบสแกนนิ้วมือ (Finger Scan) บริเวณด้านหน้าบันไดหนีไฟและโถงทางเข้าลิฟต์

นอกจากนี้ พื้นที่ส่วนกลางต่างๆ ยังมีพนักงานรักษาความปลอดภัยประจำตลอด 24 ชั่วโมง (โดยนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ดำเนินการ) เพื่อดูแลด้านความปลอดภัยและอำนวยความสะดวกแก่ผู้พักอาศัยและผู้มาติดต่อ และระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) ติดตั้ง ตั้งแต่ทางเข้า-ออกโครงการฯ และทุกชั้นของอาคารจอดรถ

### (12) การบริหารจัดการอาคารชุด และทรัพย์สินส่วนกลาง

การบริหารจัดการโครงการฯ จะบริหารโดยบริษัท ศูนย์ ลอฟท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งรับผิดชอบดูแลการบริหารอาคารและการบริหารชุมชนของโครงการฯ ภายหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะดำเนินการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดพักอาศัยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 พร้อมจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด โดยในระยะแรกบริษัทฯ จะแต่งตั้งตัวแทนเพื่อทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อบริหารงานให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พร้อมกันนี้บริษัทฯ จะจัดตั้งฝ่ายบริหารภายใต้การบริหารงานของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อบริหารอาคารชุดพักอาศัยดังกล่าว โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ดังนี้

#### 1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด

โฉนดที่ดินเลขที่ 23, 4128, 4129, 4130, 4131, 4132, 4133, 4134, 4135, 4113, 1865, 1866, 1867 และ 1868 ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก แขวงบुकโล เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร เนื้อที่โครงการฯ ประมาณ 6-1-83.9 ไร่

#### 2) โครงสร้างและการปลูกสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด

- เสาค้ำ พื้นฐานราก เสา พื้น
- ผนังรับน้ำหนัก ผนังภายนอกอาคาร
- ดาดฟ้า หลังคา

#### 3) ส่วนของอาคาร ระบบเครื่องมือเครื่องใช้ และอุปกรณ์ ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันในอาคารชุด

- สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด (ไม่รวมอุปกรณ์สำนักงานและเฟอร์นิเจอร์)
- ห้องควบคุมอาคาร
- โถงลิฟต์ ทางเดิน ห้องน้ำส่วนกลาง ลิฟต์ ห้องเครื่องลิฟต์พร้อมอุปกรณ์
- บันไดหลัก, บันไดหนีไฟ
- ดาดฟ้า ถังเก็บน้ำใต้ดิน ถังเก็บน้ำบนดาดฟ้า
- ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องสุขาภิบาล พร้อมอุปกรณ์และช่องสำหรับเดินท่อ
- ห้องพักขยะ
- ระบบไฟฟ้าส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบสุขาภิบาลส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์

- ระบบเตือนอัคคีภัย ป้องกันอัคคีภัยส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบโทรทัศน์ โทรศัพท์ ส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบรักษาความปลอดภัยส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบายน้ำส่วนกลางของอาคารพร้อมอุปกรณ์
- ระบบสายล่อฟ้า พร้อมอุปกรณ์
- ที่จอดรถที่ไม่ใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล และที่จอดรถภายนอกอาคาร
- สวนส่วนกลาง, สวนพักผ่อน, สวนดาดฟ้า
- พื้นที่พักผ่อนชั้นดาดฟ้า
- ถนน ทางเดินเท้า
- ห้องออกกำลังกาย
- ห้องน้ำ ห้องล็อกเกอร์ และห้องซาวน่า
- สระว่ายน้ำ

#### 1.5 การนำเสนอรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการฯ ระยะดำเนินการ

การจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ จะแบ่งเป็น 4 บท ประกอบด้วย

บทที่ 1 บทนำ

บทที่ 2 ผลการติดตามตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการฯ ระยะดำเนินการ

บทที่ 3 ผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการฯ ระยะดำเนินการ ประกอบด้วย วิธีการเก็บตัวอย่างคุณภาพสิ่งแวดล้อมตามที่กำหนดในมาตรการฯ และรายงานผลการตรวจวิเคราะห์ทั้งหมด

บทที่ 4 สรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการฯ ระยะดำเนินการ