

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาของการจัดทำรายงาน

โครงการบ้านร่วมทางผืน4 (ระยะดำเนินการ) ของนิตินุคอาคารชุดบ้านร่วมทางผืน4 เป็นโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม (อาคารชุด) สูง 8 ชั้นจำนวน 1 อาคารมีจำนวนห้องพักอาศัยรวมทั้งสิ้น 196 ห้องพัก มีเนื้อที่โครงการรวม 2-0-6.7 ไร่ หรือ 3,226.80 ตารางเมตร มีพื้นที่ โครงการตั้งอยู่บริเวณถนนเทิดไท แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร

ทั้งนี้ โครงการเข้าข่ายที่จะต้องศึกษาและจัดทำ รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ตาม ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการ ซึ่งต้องจัดทำ รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการ จัดทำรายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโครงการ อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการ ควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องพักขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยอยู่ตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป ต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม เสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อประกอบการพิจารณาก่อนการดำเนินการ

ภายหลังจากได้รับการเห็นชอบในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) จากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) ทางเจ้าของโครงการมีหน้าที่ปฏิบัติตามมาตรการ ป้องกันและลดผลกระทบ และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในเงื่อนไขแนบท้าย ของหนังสือเห็นชอบ โดยนิตินุคอาคารชุดบ้านร่วมทางผืน4 ได้จัดจ้าง บริษัท วิกตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด ดำเนินงานประสานบริษัทตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้ง ที่ได้รับอนุญาต ตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมและจัดทำรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและ แก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม (EIA Monitor) เพื่อนำเสนอหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยรายงานฉบับนี้เป็นารายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ระยะดำเนินการ) โดยรายงานผลการดำเนินงานระหว่างเดือนมกราคม ถึงเดือน มิถุนายน พ.ศ. 2565

1.2 วัตถุประสงค์ของการจัดทำรายงาน

- 1) เพื่อสรุปผลการปฏิบัติตามมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการบ้านร่วมทางผืน4(ระยะดำเนินการ) ของนิตินุคอาคารชุดบ้านร่วมทางผืน 4
- 2) 2) เพื่อนำผลการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม มาเปรียบเทียบกับมาตรฐานที่หน่วยงาน ราชการกำหนด และนำไปเป็นแนวทางในการจัดระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม เพื่อลดผลกระทบต่อคุณภาพ สิ่งแวดล้อมทั้งภายในโครงการและต่อพื้นที่ข้างเคียง
- 3) เพื่อสรุปเป็นข้อมูลคุณภาพสิ่งแวดล้อม นำเสนอต่อผู้รับผิดชอบของโครงการเอง และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.3 ขอบเขตการศึกษา

ศึกษาข้อมูลรายละเอียด โครงการ บ้านร่วมทางผืน4 (ระยะดำเนินการ) ของนิตินุค อาคารชุดบ้านร่วมทางผืน4 ที่เสนอไว้ในรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และเอกสารข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และทำการตรวจสอบผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ ประเมินผลการปฏิบัติตามมาตรการฯ พร้อมทั้งเสนอแนะมาตรการป้องกันและลดผลกระทบเพิ่มเติม กรณีที่ผลการตรวจวัดมีแนวโน้มว่าการดำเนินกิจการของโครงการอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม

1.4 แผนการดำเนินการ

จากรายงานประเมินผลกระทบโครงการ บ้านร่วมทางฝัน4 (ระยะดำเนินการ) ของนิติ บุคคลอาคารชุด บ้านร่วมทางฝัน4 ที่ผ่านความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามเลขที่ ทส 1009.5/5715 ลงวันที่ 27 พฤษภาคม 2557 และแสดงแผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมดัง ตารางที่ 1-1

ตารางที่ 1-1 แผนการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

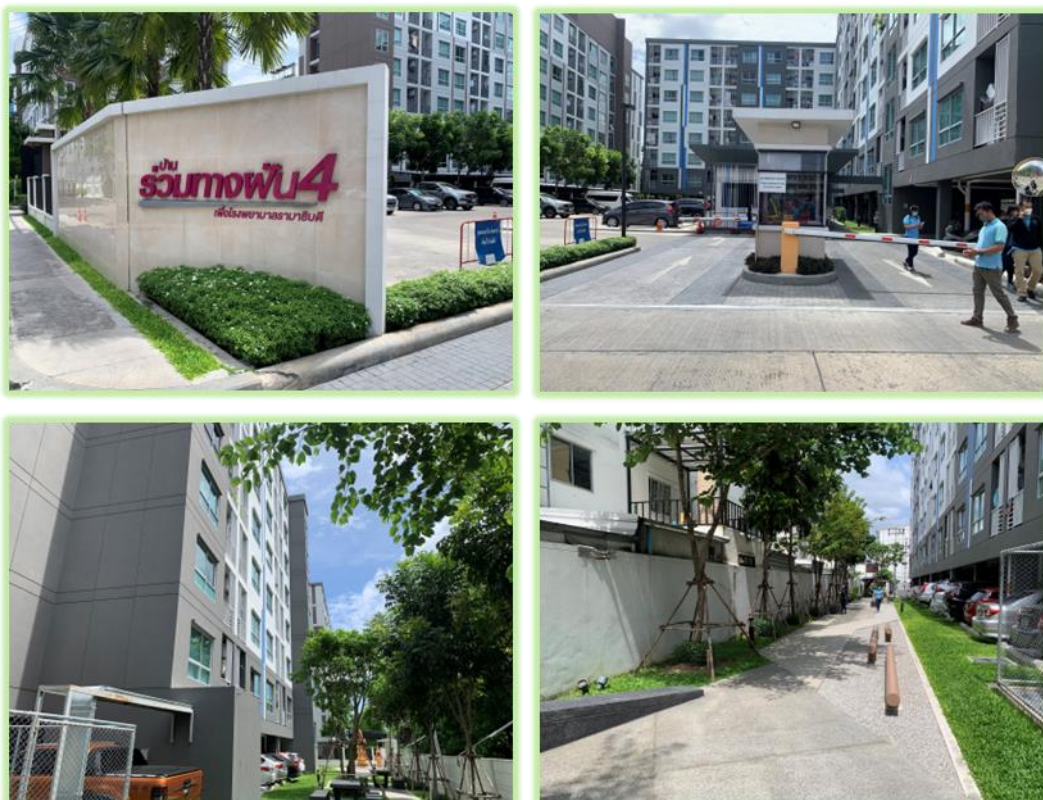
พ.ศ.	เดือน											
	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.
2563							✓	✓	✓	✓	✓	✓
2564	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2565	✓, น.1											

หมายเหตุ: ✓ หมายถึง การตรวจวัดคุณภาพสิ่งแวดล้อมและการรวบรวมผลการปฏิบัติตามมาตรการฯประจำเดือน

น.1 หมายถึง การจัดส่งรายงานผลการปฏิบัติตามมาตรการป้องกันและแก้ไขให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ตาม EIA ระบุ

1.5 สถานภาพโครงการในปัจจุบัน

สถานภาพทั่วไปของโครงการ บ้านร่วมทางฝัน4 (ระยะดำเนินการ) ของนิติบุคคลอาคารชุด บ้านร่วมทางฝัน 4



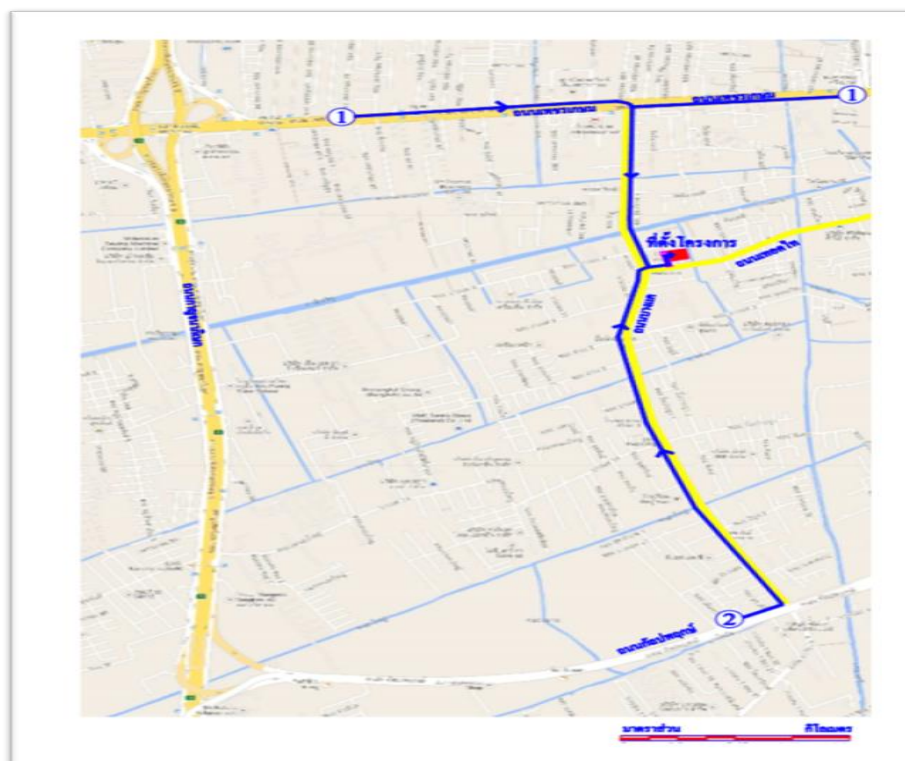
รายละเอียดโครงการ

ลักษณะ/ประเภทโครงการ โครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 1 อาคาร สูง 8 ชั้น มีห้องชุดพักอาศัยจำนวน 196 ยูนิต ดำเนินการโดยนิตินุคอาคารชุด บ้านร่วมทางฝั่ง 4 มีพื้นที่โครงการรวมทั้งสิ้น 2-0-6.7 ไร่ หรือ 3,226.80 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ ถนนเทอดไท แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร

พื้นที่โครงการ มีอาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	พื้นที่ก่อสร้างอาคารชุดเดอะนิช ไอดี บางแค ถัดไปเป็นคลองภาษีเจริญกว้างประมาณ 29.50 ม.และกลุ่มบ้านพักอาศัย
ทิศใต้	พื้นที่ว่างรอการใช้ประโยชน์ของบริษัท ในเครือฯ ถัดไปเป็นถนนเทอดไทกว้าง 9.0-11.0 ม.และกลุ่มบ้านพักอาศัยประมาณ 5 หลังคาเรือน
ทิศตะวันออก	ลำกระโคงสาธารณะประโยชน์ กว้างประมาณ 6.0-14.0 ม. ถัดไปเป็นกลุ่มบ้านพักอาศัยประมาณ 6 หลังคาเรือน
ทิศตะวันตก	พื้นที่ว่างปรับถมแล้วใช้เป็นที่จอดรถยนต์ของบุคคลอื่นและสวนอาหาร คำหยาด ถัดไปเป็นถนนบางแค

แผนที่แสดงที่ตั้งของโครงการ



ขนาดพื้นที่ใช้สอยอาคาร และกิจการใช้สอยประโยชน์ของอาคาร โครงการบ้านร่วมทางฝัน4

ชั้นที่	กิจกรรมการใช้สอยประโยชน์อาคาร	ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)
อาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น		
1	จัดเป็นถนน และที่จอดรถยนต์ 85 คัน ห้องนิติบุคคลขนาด 28.0 ตร.ม. ห้องน้ำชาย-หญิง ห้องเครื่องปั๊ม ห้องไฟฟ้า โถงลิฟท์โดยสาร บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ 2 แห่ง	1,265.0
2-7	จัดเป็นห้องชุดพักอาศัยจำนวน 28 ห้อง/ชั้น (รวมจำนวน 168 ห้อง) ห้องพักขยะประจำชั้น โถงลิฟท์โดยสาร ห้องประปา ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ 2 แห่ง	7,128.0 (1,188.0 x 6)
8	จัดเป็นห้องชุดพักอาศัยจำนวน 28 ห้อง ห้องพักขยะประจำชั้น โถงลิฟท์โดยสาร ห้องประปา ห้องไฟฟ้า บันไดหลัก และบันไดหนีไฟ 2 แห่ง	1,172.0
รวมพื้นที่ใช้สอยอาคารชุดพักอาศัยสูง 8 ชั้น		9,565.0

ภาพที่ 1-2 ขนาดพื้นที่ใช้สอยอาคาร และกิจการใช้สอยประโยชน์ของอาคารโครงการบ้านร่วมทางฝัน4

ทางโครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 854.15 ตารางเมตร โดยพื้นที่สีเขียวของโครงการแบ่งเป็นพื้นที่สีเขียวคลุมดิน 140.15 ตารางเมตร และพื้นที่สีเขียวไม้ยืนต้น 714.00 ตารางเมตร

ระบบสาธารณูปโภค

ระบบถนน การจราจร และลานจอด

- (1) ผังระบบถนนและการจราจรของโครงการ
- ทางเข้าออกโครงการจำนวน 1 จุด มีผิวจราจรกว้าง 6.0 เมตรพร้อมทางเดินเท้าสองฝั่งถนนขนาด 2 ช่องจราจรก่อนออกสู่ถนนเทศบาล
 - ถนนภายในโครงการเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กมีขนาดทางรถวิ่ง 6 เมตร โดยจัดให้มีการเดินรถแบบทางเดียว
 - จัดให้มีเครื่องหมายจราจรบนพื้นทางแสดงทิศทางการเดินรถแนวเส้นจราจรชัดเจน
 - ติดตั้งป้ายหยุด 1 ป้ายบริเวณทางออกเพื่อให้รถยนต์ที่ออกจากโครงการระมัดระวังในการเข้าสู่ทางหลัก
- (2) ที่จอดรถยนต์
- จำนวนที่จอดรถยนต์จำนวนทั้งสิ้น 85 คัน ขนาดพื้นที่จอด 2.4 × 5 เมตร แบ่งเป็นที่จอดรถใต้อาคารจำนวน 51 คัน และนอกอาคารจำนวน 34 คัน รวม 85 คัน

น้ำใช้

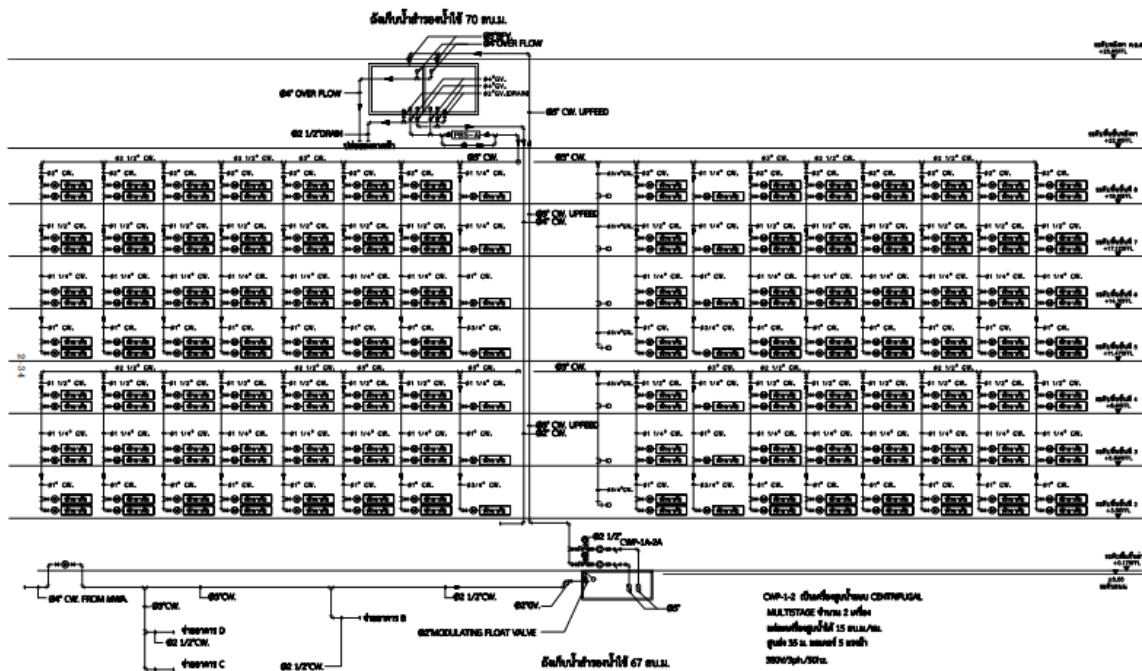
- (1) แหล่งน้ำใช้
- แหล่งน้ำใช้ที่จ่ายให้แก่โครงการ ได้แก่ น้ำประปาจากการประปานครหลวง โดยตั้งอยู่ในพื้นที่ให้บริการของสำนักงานประปาเขตภาษีเจริญ
- (2) ปริมาณน้ำใช้
- คาดว่าโครงการจะมีน้ำใช้รวมเฉลี่ยทั้งหมดประมาณ 118.41 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- (3) ระบบจ่ายน้ำของโครงการ

- ถึงสำรองน้ำใต้ดิน จำนวน 1 ถึงขนาด 67 ลูกบาศก์เมตรใช้สำรองน้ำทั่วไป โดยจะมีฝาดังสองฝ้าเพื่อความสะดวกและปลอดภัยในการ
ล้างซ่อมบำรุง
- ถึงเก็บน้ำขึ้นดาดฟ้า จำนวน 2 ถึงขนาด 35 ลูกบาศก์เมตรรวมความจุ 70 ลูกบาศก์เมตรใช้สำรองน้ำทั่วไปและมีฝ้าสองฝ้าเพื่อความ
สะดวกและปลอดภัยในการ
- การสำรองน้ำใช้ในโครงการรวม 137 ลูกบาศก์เมตร

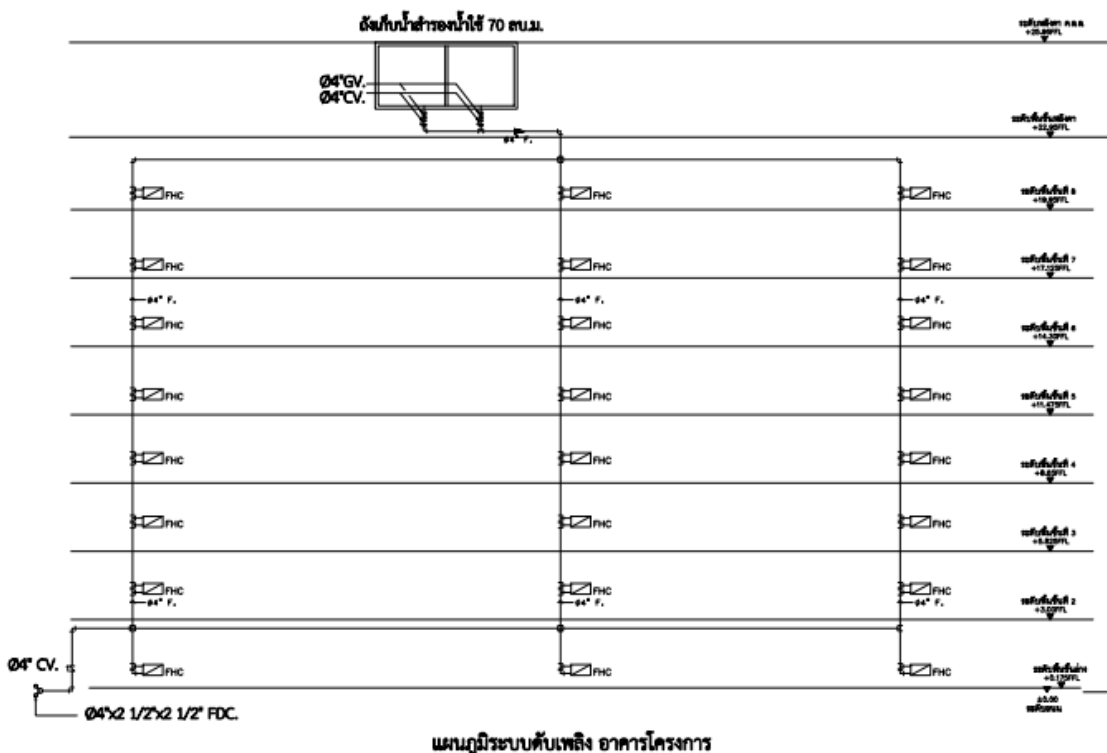


- การจ่ายน้ำทั่วไปจะถูกจ่ายผ่านถังเก็บน้ำใต้ดินโดยสูบส่งน้ำด้วยระบบปั๊ม CWP จำนวน 2 ตัวขึ้นไปเก็บไว้จนถึงเก็บน้ำขึ้นลาดฟ้า จากนั้นจะจ่ายให้กับห้องชุด หรือส่วนต่างๆของโครงการผ่านถังเก็บน้ำขึ้นลาดฟ้า และมีระบบ Booster Pump จำนวน 1 ชุดใช้เพิ่มแรงดันชั้น 8-5 และชั้น 4-1 จะจ่ายโดยอาศัยระบบแรงโน้มถ่วงของโลก

- จ่ายผ่านหัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคารจำนวน 1 จุดอยู่บริเวณด้านหน้าอาคาร ทำหน้าที่รับน้ำจากท่อรับน้ำดับเพลิง
- จ่ายผ่านถังเก็บน้ำสำรองชั้นดาดฟ้าผ่านวาล์วปีกผีเสื้อผ่านระบบท่อขึ้นสำหรับดับเพลิงของอาคาร



ภาพที่ 1-4 ภาพผังระบบจ่ายน้ำประปาของโครงการ



ภาพที่ 1-5 ผังไคอะแกรมระบบดับเพลิงของอาคารโครงการ

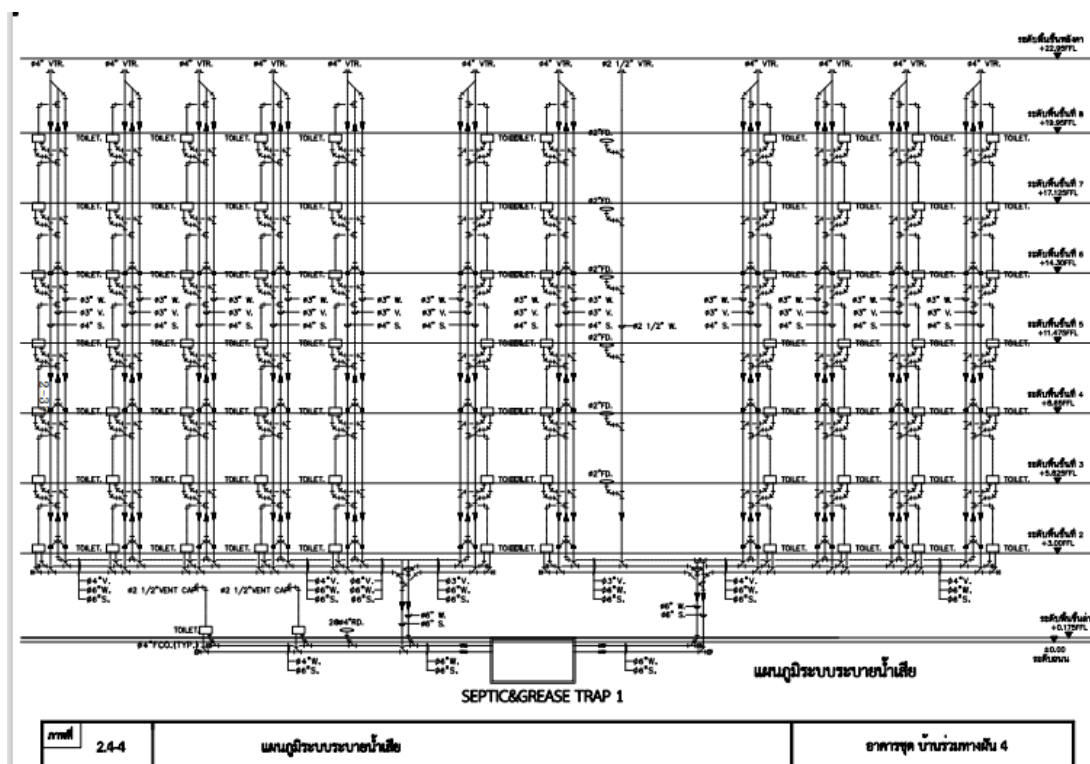
น้ำเสียและสิ่งปฏิกูล

(1) ปริมาณน้ำเสียสิ่งปฏิกูล

- น้ำเสียที่จะเกิดจากโครงการ คาดว่าเป็นน้ำเสียที่มาจากกิจกรรมภายในโครงการ ซึ่งเกิดจากกิจกรรมการซักล้าง อาบน้ำชำระ ห้องน้ำและห้องครัว คาดว่ามีปริมาณน้ำเสียจากแหล่งต่างๆประมาณ 94 ลูกบาศก์เมตร/วัน โดยมีรายละเอียดน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลในแต่ละอาคารดังต่อไปนี้
- ส่วนห้องพัก ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้น 94.08 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ส่วนพนักงาน ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้น 0.60 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ส่วนห้องขยะและห้องพักขยะรวม ปริมาณน้ำเสียที่เกิดขึ้น 0.05 ลูกบาศก์เมตร/วัน

(2) ระบบรวมน้ำเสียและสิ่งปฏิกูลภายในโครงการ

- น้ำเสียทั้งหมดจะระบายออกจากแหล่งกำเนิด เพื่อเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวม เพื่อใช้ในการบำบัดน้ำเสีย ระบบรวมน้ำเสียประกอบด้วย
- ท่อระบายสิ่งปฏิกูล ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากโถส้วม
- ท่อระบายน้ำเสีย ทำหน้าที่ระบายน้ำเสียจากการชำระและซักล้างของห้องพัก
- ท่ออากาศ ทำหน้าที่ให้อากาศระบายเข้าออกระบบระบายน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล เพื่อรักษาความดันภายในระบบท่อและยังทำหน้าที่ดักกลิ่นได้อีกด้วย



ภาพที่ 1-6 ฟังไคอะแกรมระบบน้ำเสีย

- น้ำเสียของอาคารที่เกิดขึ้นจากห้องน้ำการอาบ ชักล้าง จากการทำครัวของห้องพักถูกรวบรวมโดยท่อรวบรวมน้ำเสียในอาคาร เข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมแบบ Activated Sludge (Completely Mix) รองรับน้ำเสีย 96.0 ลูกบาศก์เมตร/วันจะนวน 1 ชุดประกอบด้วย บ่อดักไขมัน บ่อเกรอะ บ่อสูบลและปรับสภาพ บ่อเติมอากาศ บ่อดกตะกอน บ่อเก็บตะกอน และบ่อน้ำใส/เติมอากาศช้า และบ่อตรวจคุณภาพน้ำ และจัดให้ถังบำบัดสำเร็จรูป 0.8 ลูกบาศก์เมตรจำนวน 1 ชุดสำหรับบำบัดน้ำเสียห้องพักขยะรวมของโครงการ

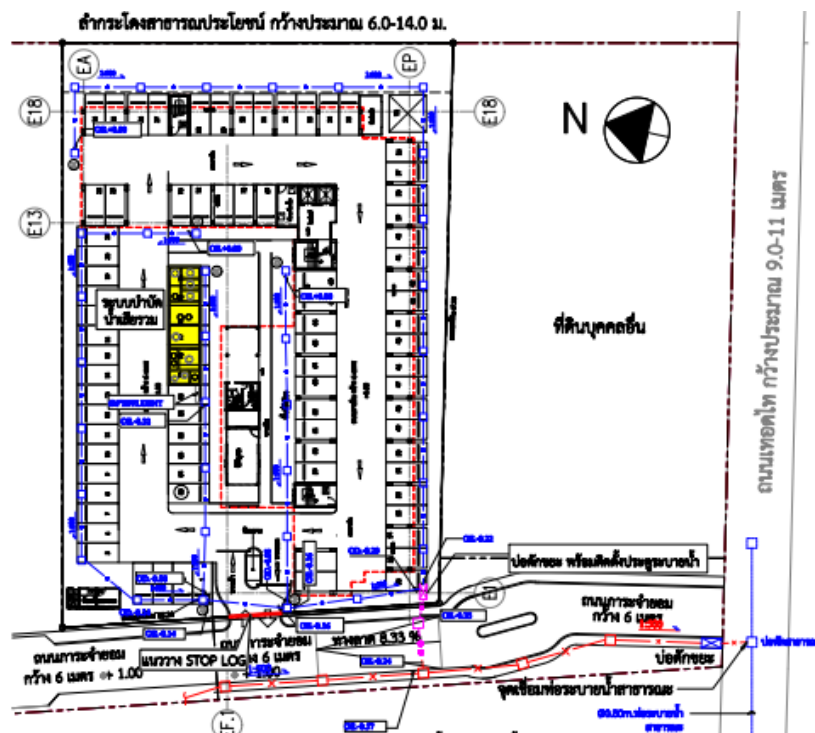


เป็นระบบระบายน้ำรวม (Combrined System) รองรับน้ำฝนและน้ำทิ้งจากการบำบัดรวมในท่อเดียวกันเป็นท่อ คสล. ขนาด 0.4-0.6 เมตร ระบบน้ำออกตามแรงโน้มถ่วงของโลกส่งสู่ที่ระบายน้ำถ่านภาะระจําขอมก่อนระบายออกสู่ที่ระบายน้ำสาธารณะถนนเทอดไทต่อไป

จัดทำโดยบริษัท วิคตอรี แมเนจเม้นท์ เซอร์วิส จำกัด

- ระบายท่อน้ำแบบแนวดิ่ง เป็นระบบระบายน้ำแยกกันระหว่างน้ำเสียและน้ำฝน หลังจากนั้นจะระบายน้ำสู่ชั้นล่างของอาคารประกอบไปด้วย ท่อระบายสิ่งปฏิกูล ท่อระบายน้ำเสีย และท่อระบายน้ำฝน

ระบายท่อน้ำแบบแนวนอน เป็นระบบระบายน้ำท่อรวม โดยรับน้ำจากท่อระบายน้ำฝนจากชั้นคาตฟ้าระเบียงทุกชั้นรวมกับท่อระบายน้ำทิ้งที่ผ่านการบำบัดแล้วก่อนควบคุมให้ระบายออกสู่ท่อระบายน้ำถนนการจราจรก่อนระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะถนนเทอดไทต่อไป ประกอบด้วยท่อระบายน้ำคอนกรีตเสริมเหล็ก บ่อักกน้ำสำเร็จรูป บ่อคักขยะ



ภาพที่ 1-8 ผังระบบระบายน้ำของโครงการ

(1) ลักษณะขยะและปริมาณขยะมูลฝอย

- ขยะที่เกิดขึ้นในโครงการ ประกอบไปด้วย ขยะเปียก ขยะแห้ง และขยะอันตราย
- คาดว่ามีขยะทั่วไปเกิดขึ้นในโครงการทั้งหมด 1.79 ลูกบาศก์เมตร/วัน
- ขยะมูลฝอยแบ่งออกเป็น 4 ประเภทดังนี้

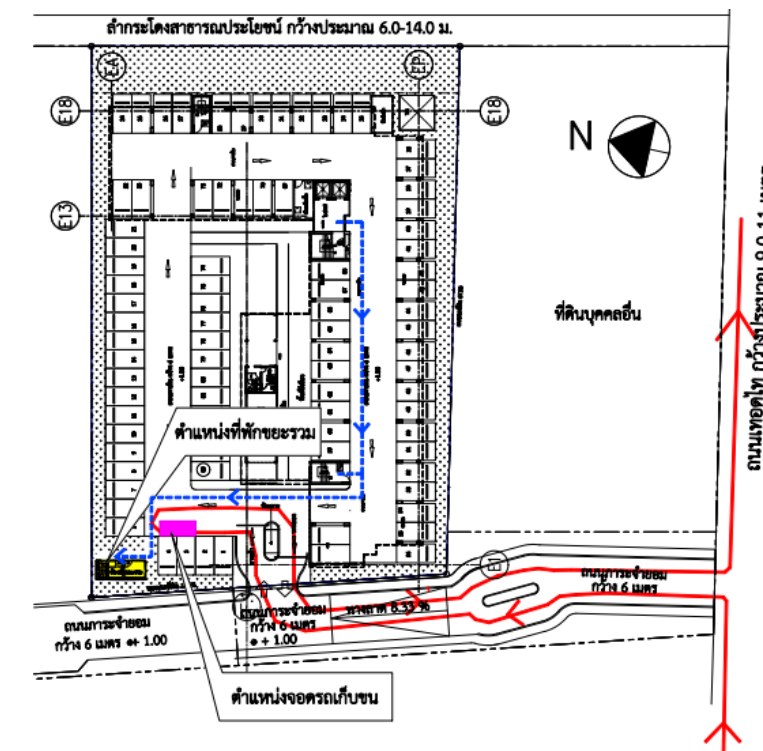
ประเภท	รวมทั้งหมด (ลบ.ม./วัน)
1. ขยะแห้งที่สามารถขายได้ (Recycle) ได้แก่ ขวดพลาสติก แก้ว เศษโลหะ กระป๋องน้ำอัดลม และเศษกระดาษ เป็นต้น คิดเป็น 30% ของมูลฝอย	0.537
2. ขยะแห้งทั่วไปที่ไม่สามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ได้ ได้แก่ โฟม ห่อพลาสติกใส่ขนม/ลูกอม ของบะหมี่กึ่งสำเร็จรูป คิดเป็น 5.65% ของมูลฝอย	0.101
3. ขยะเปียก ได้แก่ เศษอาหาร ผัก ผลไม้ คิดเป็น 64% ของมูลฝอย	1.146
4. ขยะอันตราย ได้แก่ หลอดไฟ ถ่านไฟฉาย แบตเตอรี่ ขวดน้ำยาล้าง ห้องน้ำ คิดเป็น 0.35% ของมูลฝอย (ที่กระทรวงส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม “เคล็ดลับในการจัดการขยะ”,2539)	0.006

(2) การรวบรวมขยะมูลฝอย

- การจัดการรวบรวมขยะมูลฝอย
ชั้นที่ 1 จัดให้มีถังขยะขนาด 30 ลิตรจำนวน 2 ถังสำหรับรองรับขยะเปียกจำนวน 1 ถังขยะแห้งจำนวน 1 ถัง พร้อมถุงดำสำหรับรองรับ
ขยะ พร้อมที่เขียนหรือบริเวณทางเข้า
- ชั้นที่ 2-8 จัดให้มีห้องขยะแต่ละชั้นขนาด 100 ลิตรจำนวน 3 ถังพร้อมรองรับด้วยถุงดำ รองรับขยะแห้ง(ถังสีเหลือง)ขยะเปียก(ถังสี
เขียว)ขยะอันตราย(ถังสีเทาฟ้าส้ม)พร้อมรองรับด้วยถุงสีแดงสำหรับรองรับขยะอันตราย

(3) การเก็บรวบรวมขยะมูลฝอย

- จัดให้แม่บ้านจัดเก็บและคัดแยกขยะทุกวัน เพื่อป้องกันขยะตกค้าง และป้องกันกลิ่นเหม็นมาเก็บรวบรวมไว้ในห้องพักขยะรวมของ
โครงการ



ภาพที่ 1-9 ที่พักขยะรวมและเส้นทางเก็บขน

ระบบไฟฟ้า

(1) ปริมาณไฟฟ้า

เมื่อเปิดดำเนินการคาดว่าจะมีปริมาณการใช้ไฟฟ้าทั้งโครงการประมาณ 597 KVA ประกอบด้วยปริมาณการใช้ไฟฟ้าแยกส่วนของห้องพัก ส่วนกลางของอาคาร การใช้ไฟฟ้าของโครงการจะได้รับบริการจากการไฟฟ้านครหลวง เขตบางขุนเทียน

(2) ระบบจ่ายไฟฟ้า

โครงการได้ติดตั้งระบบหม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูงชนิด Oil Type ขนาด 800 KVA จำนวน 1 ชุด เพื่อลดแรงดันให้เป็นระบบไฟฟ้าแรงต่ำเข้าสู่อุปกรณ์การจ่ายไฟ ก่อนจ่ายไปยังห้องแต่ละชั้นของโครงการ

(3) ระบบป้องกันไฟฟ้ารั่ว และระบบป้องกันฟ้าผ่า

ทางโครงการได้จัดให้มีสายดินเพื่อป้องกันอันตรายที่เกิดจากไฟฟ้ารั่ว และกระแสไฟฟ้าลัดวงจร และป้องกันฟ้าผ่าให้เป็นไปตามมาตรฐานการไฟฟ้านครหลวง

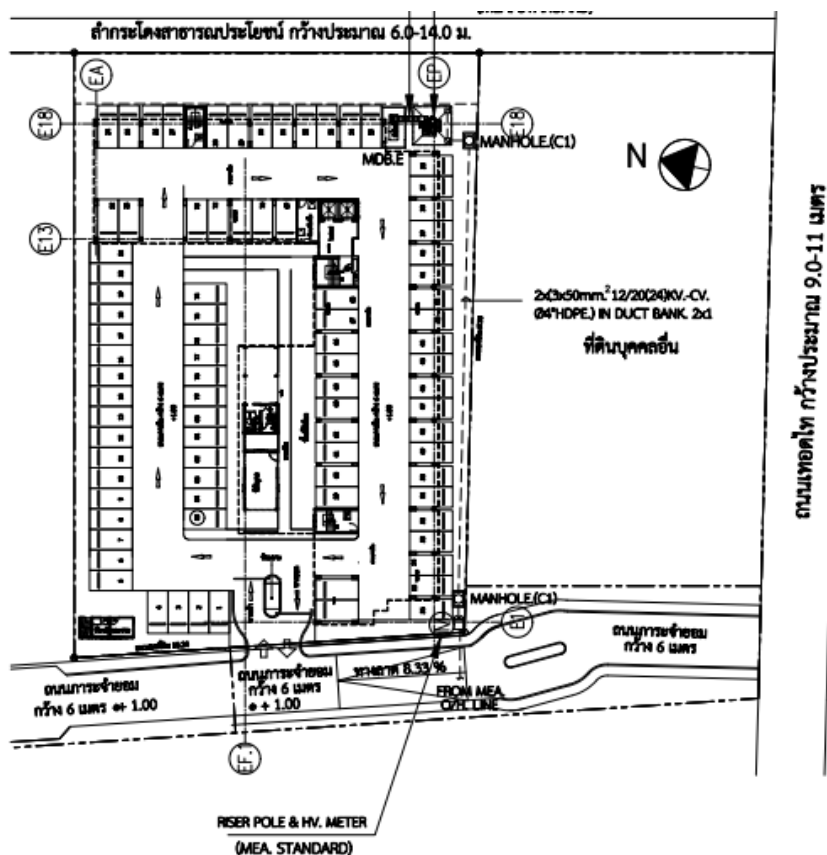
ระบบระบายอากาศ

(1) ระบบระบายอากาศภายในอาคาร

ระบบระบายอากาศในห้องพักแบ่งได้สองลักษณะดังนี้

- การระบายอากาศโดยวิธีกล บริเวณที่ต้องการการหมุนเวียนของอากาศเพิ่มมากขึ้นจะใช้พัดลมระบายอากาศช่วย ได้แก่ห้องเครื่องไฟฟ้า ห้องเครื่องปั๊มน้ำและห้องพักขยะเป็นต้น
 - การระบายอากาศโดยวิธีทางธรรมชาติ โดยอาศัยช่องเปิดของห้องพัก ได้แก่ประตูและหน้าต่าง แบบกระจกเลื่อน ช่องลม ช่องว่างของอาคารรวมถึงระเบียงห้องพักแต่ละห้อง
- (2) ระบบระบายอากาศของบันไดหนีไฟ

บันไดหนีไฟของอาคารมีจำนวน 3 แห่ง โดยผนังของบันไดหนีไฟอยู่ภายในตัวอาคารเป็นผนังทึบไฟทุกด้าน โดยใช้ระบบระบายอากาศแบบธรรมชาติ มีผนัง 1 ด้านเชื่อมกับอากาศภายนอกโครงการ



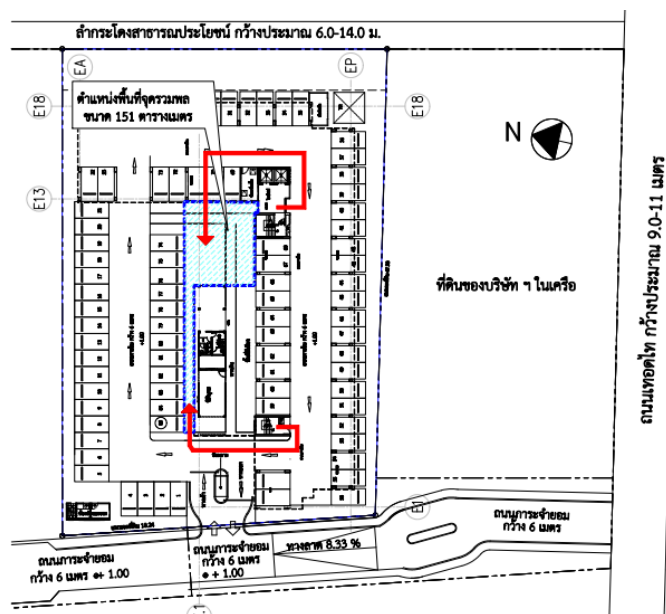
ภาพที่ 1-10 ภาพผังแสดงตำแหน่งระบบไฟฟ้าและหม้อแปลงไฟฟ้า

ระบบป้องกันอัคคีภัย

โครงการจัดให้มีการติดตั้งระบบป้องกันอัคคีภัย ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 39 (พ.ศ.2537) และกฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ.2540) ออกความตามในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 ดังนี้

- (1) ระบบสัญญาณเตือนเพลิงไหม้ ติดตั้งในทุกชั้นของอาคารประกอบด้วย
 - แผงควบคุมระบบสัญญาณแจ้งเตือนเหตุเพลิงไหม้
 - อุปกรณ์ส่งสัญญาณให้หนีไฟ Alarm Bell และ Fire phone jack โดยติดตั้งไว้ใกล้กับ Manual Station

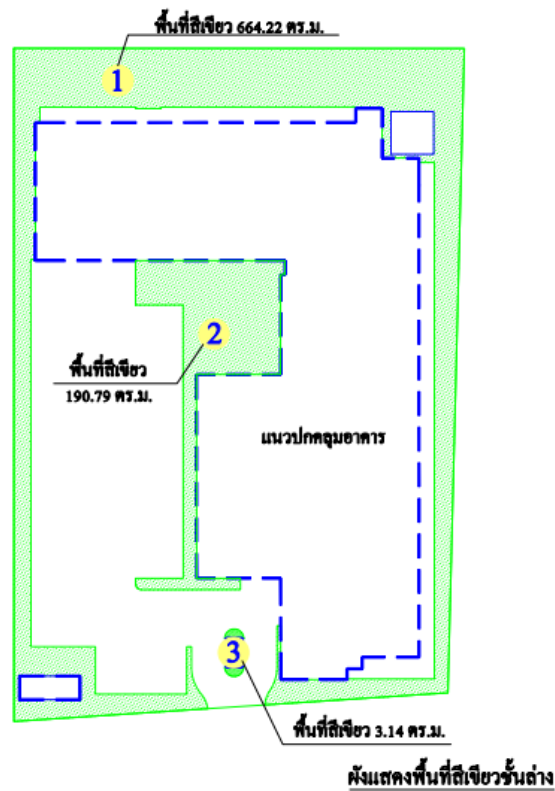
- อุปกรณ์แจ้งเหตุติดตั้ง 2 ประเภททั้งแบบแจ้งเหตุอัตโนมัติ และแบบใช้มือกด Manual Station (ชุดแจ้งเหตุแบบใช้มือ) Smoke Detector Heat Detector (ชุดแจ้งเหตุแบบอัตโนมัติ)
- (2) ระบบป้องกันเหตุเพลิงไหม้ ประกอบด้วยระบบท่อขึ้น หัวรับน้ำดับเพลิง หัวดับเพลิง ดังนี้
 - ท่อขึ้น ทำหน้าที่เชื่อมต่อกับท่อเมนส่งน้ำ และถึงเก็บน้ำขึ้นคาดฟ้าของอาคาร และหัวรับน้ำดับเพลิงภายนอกอาคารจำนวน 1 ชุด
 - ตู้สายฉีดน้ำดับเพลิง ติดตั้งบริเวณโถงลิฟท์ของอาคารทางเดิน และบันไดหนีไฟ ซึ่งครอบคลุมการดับเพลิงได้ทุกชั้น
 - หัวรับน้ำดับเพลิงนอกอาคาร เป็นหัวรับน้ำ 2 ทิศทางทำหน้าที่รับน้ำจากระบบดับเพลิง
- (3) เครื่องดับเพลิงแบบมือถือ เป็นแบบชนิด ABC โดยติดตั้งอยู่ที่ตู้ FHC ของโครงการ
- (4) บันไดหนีไฟ เป็นบันไดชนิดคอนกรีตเสริมเหล็กจำนวน 3 บันได ให้อพยพคนออกจากอาคารไปยังจุดรวมพลโดยปลอดภัย
- (5) ระบบไฟส่องสว่าง เป็นโคมไฟฉุกเฉินพร้อมแบตเตอรี่สำรองไฟได้ 2 ชั่วโมงจ่ายไฟฟ้าสำหรับกรณีฉุกเฉิน แยกเป็นอิสระจากระบบอื่นสามารถทำงานได้อัตโนมัติเมื่อระบบไฟฟ้าหลักไม่ทำงาน
- (6) ป้ายบอกทางหนีไฟ เป็นกล่องป้ายที่มีตัวอักษร Fire Exit ภายในมีไฟส่องสว่างจากหลอดฟลูออเรสเซนต์พร้อมแบตเตอรี่สำรองไฟได้ 2 ชั่วโมงจ่ายไฟฟ้าสำหรับกรณีฉุกเฉิน แยกเป็นอิสระจากระบบอื่นสามารถทำงานได้อัตโนมัติเมื่อระบบไฟฟ้าหลักไม่ทำงาน
- (7) ป้ายบอกตำแหน่งจุดที่อยู่ เป็นป้ายพลาสติกใสหุ้มปิดภาพแปลนของชั้นต่างๆ ในอาคารมีรายละเอียดตำแหน่ง อุปกรณ์ดับเพลิง ลิฟท์ ทางหนีไฟ เป็นต้น
- (8) ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า ประกอบด้วยเสาต่อฟ้า สายล่อฟ้าตัวน้ำ สายนำลงดิน และหลักดินที่เชื่อมโยงกันเป็นระบบ
- (9) จุดรวมพล เป็นการกำหนดไว้เป็นแนวทางเบื้องต้น ซึ่งได้กำหนดไว้ 1 แห่ง คือบริเวณสวนหย่อมด้านหน้าอาคารโดยบริเวณดังกล่าวเป็นบริเวณปลูกไม้พุ่ม และไม้คลุมดินจะไม่กีดขวางการอำนวยความสะดวกดับเพลิงและเส้นทางวิ่งของรถดับเพลิงในกรณีเกิดอัคคีภัยของโครงการแต่อย่างใด



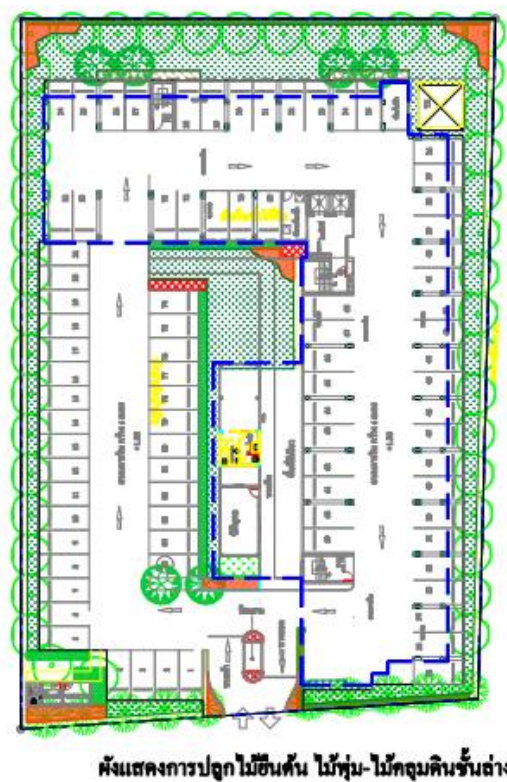
ภาพที่ 1-11 ภาพตำแหน่งจุดรวมพลของโครงการ

พื้นที่นันทนาการและพื้นที่สีเขียว

พื้นที่สีเขียวและพื้นที่สำหรับพักผ่อนนันทนาการของผู้พักอาศัยภายในโครงการ เป็นพื้นที่ส่วนกลางที่ผู้พักอาศัยสามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ในการพักผ่อน และออกกำลังกาย



ภาพที่ 1-12 ผังแสดงพื้นที่สีเขียวชั้นล่าง



ภาพที่ 1-13 ผังแสดงการปลูกไม้ยืนต้น ไม้พุ่ม ไม้คลุมดินชั้นล่าง

(1) พื้นที่สีเขียวตามข้อกำหนด และพื้นที่สีเขียวของโครงการ

พื้นที่สีเขียวตามข้อกำหนด	พื้นที่สีเขียวของโครงการ	หมายเหตุ
1. พื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่า 1 คนต่อ 1 ตร.ม. - จำนวนผู้พักอาศัยของโครงการ= 598 คน - พื้นที่สีเขียวที่ต้องจัดให้มี = 598.0 ตร.ม. - ชั้นพื้นดินไม่น้อยกว่า 50%= 299.0 ตร.ม. - ปลูกไม้ยืนต้น ชั้นพื้นดิน = 149.5 ตร.ม.	1. จัดให้มีพื้นที่สีเขียว 1 คนต่อ 1.43 ตร.ม. - จำนวนผู้พักอาศัยของโครงการ = 598 คน - พื้นที่สีเขียวของโครงการ = 858.15 ตร.ม. - พื้นที่สีเขียวชั้นพื้นดิน = 858.15 ตร.ม. - หักพื้นที่กำจัดมีเทนและละอองน้ำเสีย 4 ตร.ม. - คงเหลือพื้นที่สีเขียว = 854.15 ตร.ม. - ปลูกไม้ยืนต้น ชั้นพื้นดิน = 714.00 ตร.ม.	มากกว่าเกณฑ์กำหนด มากกว่าเกณฑ์กำหนด มากกว่าเกณฑ์กำหนด มากกว่าเกณฑ์กำหนด
2. พื้นที่สีเขียวยังยืนตามมติกรม. (ไม่น้อยกว่า 50% ของพื้นที่ว่างตามกฎหมายควบคุมอาคาร) = $\frac{30 \times 3,226.80}{100}$ ไม่น้อยกว่า = 484.02 ตร.ม.	- จัดให้มีพื้นที่สีเขียวยังยืนชั้นพื้นดินที่เป็นไม้ยืนต้น = 714.00 ตร.ม.	มากกว่าเกณฑ์กำหนด

(2) การจัดพื้นที่สีเขียวของโครงการ

- โครงการได้มีการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวรวม 854.15 ตารางเมตรแบ่งเป็น ไม้ยืนต้น 714 ตารางเมตร และพืชคลุมดิน140.15 ตารางเมตร โดยมีการปลูกไม้ยืนต้นประมาณ 60 ต้น

(3) ลักษณะรั้วโปร่งบริเวณคลองลำกระโดงสาธารณะประโยชน์

โครงการจัดให้มีพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ และมีการปลูกต้นไม้ยืนต้น และมีการติดตั้งรั้วโปร่งสูง 2.5 เมตรเพื่อสร้างทัศนียภาพที่สวยงามตามแนวสองฝั่งคลอง

ระบบรักษาความปลอดภัย

โครงการจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำอยู่ภายในโครงการตลอด 24 ชั่วโมง เพื่ออำนวยความสะดวกและดูแลความสงบเรียบร้อยของผู้พักอาศัย และประตูเปิดปิดด้วยระบบคีย์การ์ด นอกจากนี้ยังจัดให้มีระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) ติดตั้งไว้ทุกชั้นของอาคารโครงการ